

MASTERARBEIT

BEHÖRDEN- UND GENEHMIGUNGSVERFAHREN IM ÖSTERREICHISCHEN BAURECHT

**ÜBERSICHT, GRUNDLAGEN, ZUSTÄNDIGKEITEN, BEWILLIGUNGSVERFAHREN NACH DEN BAUORDNUNGEN,
DER GEWERBEORDNUNG, NACH DEM DENKMALSCHUTZ- UND DEN ORTSBILDSCHUTZGESETZEN -
MUSTERPROJEKT**

Hirscher Christian

Vorgelegt am
Institut für Baubetrieb und Bauwirtschaft
Projektentwicklung und Projektmanagement

Betreuer
Univ.-Prof. Dipl.-Ing. Hans Lechner

Mitbetreuender Assistent
Dipl.-Ing. Mag. jur. Reinhild Nöstlhaller

Graz am 08. November 2010

EIDESSTATTLICHE ERKLÄRUNG

Ich erkläre an Eides statt, dass ich die vorliegende Arbeit selbstständig verfasst, andere als die angegebenen Quellen/Hilfsmittel nicht benutzt, und die den benutzten Quellen wörtlich und inhaltlich entnommenen Stellen als solche kenntlich gemacht habe.

Graz, am

.....

(Unterschrift)

STATUARY DECLARATION

I declare that I have authored this thesis independently, that I have not used other than the declared sources / resources, and that I have explicitly marked all material which has been quoted either literally or by content from the used sources.

Graz,

date

.....

(signature)

Danksagung

An dieser Stelle möchte ich allen Personen danken, die mir während meiner Masterarbeit mit Rat und Tat zur Seite standen.

Für die Betreuung von universitärer Seite bedanke ich mich bei Herrn Univ.-Prof. Dipl.-Ing. Hans Lechner und Frau Dipl.-Ing. Mag. jur. Reinhild Nöstlhaller.

Besonderer Dank gebührt meiner Familie, die mich die gesamte Ausbildungszeit hindurch unterstützte.

(Ort), am (Datum)

(Unterschrift des Studenten)

Kurzfassung

Die vorliegende Arbeit bietet zuallererst eine Bestandsaufnahme der starken Verflechtung von „Baugenehmigungsverfahren“ mit den unterschiedlichsten Bereichen des österreichischen Rechts. Mit diesem Überblick soll die Frage, welche Genehmigung(en) für welches Bauvorhaben notwendig wird(werden), leichter beantwortbar gemacht werden. Der Löwenanteil von Genehmigungen für Bauprojekte fällt selbstverständlich in die Kompetenz der Landesbauordnungen. Hierbei führt der Weg über die detaillierte Klärung der behördlichen Zuständigkeiten – An welche Behörde muss ich mich wenden, wer entscheidet? – in diesem Bereich über bestehende Rechtsschutzmöglichkeiten bis zum Ablauf des „Baugenehmigungsverfahrens“ selbst. Aus der Situation heraus, dass diese Verfahren in jedem Bundesland einem eigenen Gesetz folgen, ein bundeländerübergreifender „Roter Faden“ zum Ablauf eines solchen also fehlt, soll dem Leser in dieser Arbeit ein solider, bundeländerübergreifender Überblick über die wesentlichen Eckpunkte eines Baugenehmigungsverfahrens präsentiert werden. Um auch die vielfachen Unterschiede in den jeweiligen Bauordnungen zu beleuchten, werden repräsentativ die gesetzlichen Bestimmungen der Bundesländer Salzburg und Steiermark zu jedem der erwähnten Eckpunkte ergänzend gegenüber gestellt.

Für Behörden bilden die Projektunterlagen – insbesondere Einreichpläne und Baubeschreibung - in Baugenehmigungsverfahren die wesentliche Entscheidungsgrundlage. Die Qualität der angesprochenen Unterlagen variiert allerdings sehr oft. Ein Schwerpunkt dieser Arbeit widmet sich deshalb im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens der Frage, welchen Standard Einreichplan und Baubeschreibung in jedem Fall erfüllen sollten. Neben Genehmigungsverfahren nach den Bauordnungen, werden in dieser Arbeit darüber hinaus die Betriebsanlagengenehmigung nach der Gewerbeordnung sowie die Genehmigungsverfahren nach dem Denkmalschutzgesetz und den Ortsbildschutzgesetzen eingehend behandelt. Um dem Leser die zuvor genannten Inhalte auch zu veranschaulichen, wurden abschließend anhand eines Beispiels der grundsätzliche Ablauf und die wesentlichen Punkte des Genehmigungsverfahrens für einen KFZ-Betrieb mit Ausstellungshalle erörtert. Dabei werden vor allem einzelne Unterlagen, wie Bescheide gezeigt und kommentiert, aber auch einige projektspezifische Besonderheiten in Hinblick auf die Genehmigung (Straßenrechtliche Bewilligung, Arbeitsstättenbewilligung) erläutert.

Abstract

The present work first of all takes stock of the connections of "building permit-procedures" with the different areas of Austrian law. In this overview, the question is answered, which approval(s) for which building project is(are) required. The majority of permits for construction projects fall in the competence of the building codes of the provinces. Here it is stated: Which authority should I contact, who makes the decisions? Remedies and the key-points of the building permit-procedure. In order to illuminate the multiple differences in the relevant building regulations, the statutory provisions of the provinces of Salzburg and Styria to each of the mentioned key points are compared. In the building permit process, the essential basis for the decision for authorities are the project documents - in particular building-plans and building-specifications. The quality of the relevant documents, however, varies a lot. So here the question is answered, which standard building-plans and building specifications in each case are required. In addition to the approval process by the building codes of the provinces, this work also deals with the "operating license" (Betriebsanlagengenehmigung) in the trade regulations (Gewerbeordnung) and the approval process in the monument protection law (Denkmalschutzgesetz) and the "Ortsbildschutzgesetze" in detail. To illustrate the aforementioned contents, conclusions are drawn from an example in form of an approval for a building of a car company with an attached exhibit hall. Herein the basic procedure and the main points of the approval process are demonstrated. Mainly individual documents, notices and comments are shown, as well as some project-specific particularities of the permit ("Straßenrechtliche Bewilligung", "Arbeitsstättenbewilligung") will be explained.

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	1
1.1	Begriffsbestimmungen	5
1.1.1	Planungs- und baurechtlich spezifische Begriffe	14
2	Bau- und Planungsrecht in Österreich – Grundlagen	16
2.1	Allgemeines	16
2.1.1	Das Baurecht	17
2.1.2	Raumordnung	18
2.1.3	Anwendung	20
2.2	Verfassungsrechtliche Grundlagen des Bau- und Raumordnungsrechts – Überblick über mögliche Bewilligungserfordernisse für Bauvorhaben.	21
2.2.1	Baurecht	22
2.2.2	Raumordnungsrecht	26
2.2.3	Zum möglichen Nebeneinander von bundes-, und landesgesetzlichen Vorschriften im Baurecht und deren Abgrenzung	29
2.2.4	Berührungspunkte Baurecht - Grundrechtliche Bestimmungen	31
2.4	Verwaltungsverfahrenrechtliche Grundlagen	34
2.5	Behörden	36
2.6	Beispiel	38
3	Die Bauordnungen der Länder – Grundlagen / Übersicht	39
3.1	Geltungsbereich der Bauordnungen	41
4	Behörden und Instanzenzug im Baurecht	45
4.1	Übersicht Instanzenzug	50
4.2	Zuständige Behörden im Bauverfahren nach den BauO - Baubehörden	54
4.2.1	Ausnahmen von den genannten Zuständigkeiten	58
4.3	Weitere baurechtlich relevante Zuständigkeiten	59
4.3.1	Verwaltungsstrafverfahren	59
4.3.2	Verwaltungsvollstreckungsverfahren	59
4.4	Zuständigkeiten nach weiteren im Zusammenhang mit dem Baurecht bedeutenden Materiengesetzen auf Bundesebene (GewO, ForstG, WRG, DMSG)	60
4.4.1	Zuständigkeiten und Instanzen nach der GewO	60
4.4.2	Zuständigkeiten und Instanzen nach dem ForstG	61
4.4.3	Zuständigkeiten und Instanzen nach dem WRG	62
4.4.4	Zuständigkeiten und Instanzen nach dem DMSG	63
4.5	Beispiel	65
4.6	Rechtsschutz	68
4.6.1	Ordentliche Rechtsmittel	69
4.6.1.1	Die Berufung	69
4.6.2	Außerordentliche Rechtsmittel	73
4.6.2.1	Vorstellung an die Aufsichtsbehörde	73
4.6.2.2	Beschwerde an die Höchstgerichte	75
4.6.2.3	Wiederaufnahme des Verfahrens	75
4.6.2.4	Wiedereinsetzung in den vorherigen Stand	76
4.6.3	Säumnis der Behörde – Devolutionsantrag	76

5	Das Bauverfahren – Baubehördliches Genehmigungsverfahren	78
5.1	Die Grundsätze des baurechtliche Bewilligungsverfahrens	84
5.1.1	„Welche Voraussetzungen „muss“ das geplante Bauvorhaben mindestens erfüllen, damit es gebaut werden darf bzw. welche Erfordernisse werden an den Bauplatz gestellt?“	85
5.2	Der Bauplatz.....	87
5.2.1	Flächenwidmungsplan - FWP	90
5.2.2	Bebauungsplan.....	96
5.2.3	Bauplatzerklärung / Bebauungsgrundlagen / Bauplatzzeichnung	99
5.2.4	Bausperre / Bauverbote	115
5.2.5	Grundstücksänderungen.....	115
5.2.5.1	Anliegerleistungen	117
5.3	Das Baubewilligungsverfahren in Österreich - Allgemein und Vergleich Salzburg / Steiermark	120
5.3.1	Das Bauansuchen (Ansuchen um Baubewilligung)	121
5.3.2	Vorprüfung.....	139
5.3.3	Die Bauverhandlung / Das behördliche Ermittlungsverfahren.....	143
5.3.3.1	Ladung und Durchführung einer mündlichen Verhandlung (Bauverhandlung)	149
5.3.3.2	Rechtsstellung von Parteien und Beteiligten	158
5.3.3.3	Der Nachbar im Bauverfahren und seine Rechte	164
5.3.4	Entscheidung der Behörde	173
5.3.4.1	Allgemeines Grundlagen zu Bescheiden bzw. Baubewilligungsbescheiden	173
5.3.4.2	Erteilung der Baubewilligung – Voraussetzungen / Auflagen	175
5.3.5	Bauausführung, Bauaufsicht.....	180
5.3.6	Benützungsbewilligung, Fertigstellungsanzeige	183
5.3.7	Sonderfall: Gebäudeabbruch	195
6	Einreichplan und Baubeschreibung	202
6.1	Einreichplan.....	203
6.1.1	Lageplan.....	207
6.1.2	Grundrisse.....	211
6.1.3	Schnitte	216
6.1.4	Ansichten.....	218
6.2	Baubeschreibung.....	220
6.2.1	Energieausweis	240
7	Genehmigungsverfahren nach der Gewerbeordnung	244
7.1	Die gewerbliche Betriebsanlage.....	244
7.1.1	Normalanlagen	246
7.1.2	IPPC-Anlagen.....	247
7.1.3	Seveso II-Anlagen	247
7.1.4	Bagatellanlagen.....	248
7.1.5	Nicht genehmigungspflichtige Anlagen	248
7.2	Das Betriebsanlagengenehmigungsverfahren.....	250
7.2.1	Genehmigungsansuchen	251
7.2.2	Kundmachung und Verhandlung.....	252
7.2.3	Nachbarn und Parteistellung.....	252
7.2.4	Entscheidung der Behörde	254

7.3	3-Schritte zur Erkennung der Genehmigungspflicht einer Betriebsanlage.....	255
7.4	Folgeverfahren für genehmigte Betriebsanlagen.....	256
8	Denkmalschutz	258
8.1	Geschichtliche Entwicklung des Denkmalschutzes	258
8.2	Kompetenzrechtliche Grundlagen des Denkmalschutzrechts.....	259
8.2.1	Das Bundesdenkmalamt (BDA)	260
8.2.2	Regelungsgegenstand und Ziele des Denkmalschutzrechts	261
8.3	Der Begriff – „Denkmal(e)“	261
8.4	Instrumente des Denkmalschutzrechts	264
8.5	Unterschutzstellung	265
8.5.1	FALL 1: Unterschutzstellung durch Bescheid.....	266
	8.5.1.1 Rechtsmittel gegen einen Unterschutzstellungsbescheid	267
8.5.2	FALL 2: Unterschutzstellung kraft gesetzlicher Vermutung	268
8.5.3	FALL 3: Unterschutzstellung durch Verordnung.....	268
8.5.4	Wirkung der Unterschutzstellung	269
8.5.5	Aufhebung des Denkmalschutzes.....	269
8.6	Bewilligungsverfahren für die Veränderung oder Zerstörung von Denkmälern (Denkmalschutzaufhebungsverfahren).....	270
8.6.1	Das Bewilligungsverfahren nach dem DMSG.....	271
	8.6.1.1 Bewilligungsansuchen	271
	8.6.1.2 Das Ermittlungsverfahren	272
	8.6.1.3 Entscheidung über das Ansuchen	275
	8.6.1.4 Sonderfall: Dem Gottesdienst gewidmete Denkmale	276
8.6.2	Umgebungsschutz.....	277
8.7	Behördenzuständigkeiten nach dem DMSG.....	278
9	Ortsbildschutz	279
9.1	Ortsbildschutz in der Steiermark	279
9.1.1	Das Grazer Altstadterhaltungsgesetz 2008 (GAEG 2008).....	280
	9.1.1.1 Begriffsbestimmungen nach dem GAEG 2008	283
	9.1.1.2 Behördenzuständigkeiten und Rechtsmittel	284
	9.1.1.3 Bewilligungs- und Anzeigepflichtige Maßnahmen nach dem GAEG 2008	285
	9.1.1.4 Ansuchen	286
	9.1.1.5 Besondere Verfahrensbestimmungen nach dem GAEG	292
	9.1.1.6 Parteien und Beteiligte	294
	9.1.1.7 Entscheidung der Behörde	294
	9.1.1.8 Bauausführung	295
9.1.2	Das Ortsbildgesetz 1977 (OBG 1977).....	296
	9.1.2.1 Begriffsbestimmungen nach dem OBG 1977	297
	9.1.2.2 Behördenzuständigkeiten und Rechtsmittel	297
	9.1.2.3 „Planungsvorgaben“ des OBG 1977	298
	9.1.2.4 Bewilligungs- und Anzeigepflichtige Maßnahmen nach dem OBG 1977	299
	9.1.2.5 Ansuchen	300

9.1.2.6	Besondere Verfahrensbestimmungen nach dem OBG 1977	300
9.1.2.7	Parteien und Beteiligte	301
9.1.2.8	Entscheidung der Behörde	301
9.1.2.9	Bauausführung	302
10	Musterprojekt - KFZ-Betrieb mit Ausstellungshalle (Projekt-KBA)	303
10.1	Vorstellung des Bauvorhabens	303
10.1.1	Einreichpläne.....	304
10.2	Standorteigenschaften.....	311
10.2.1	Der Bauplatz.....	313
10.3	Das Genehmigungsverfahren	321
10.3.1	Behördliche Zuständigkeiten.....	327
10.3.2	Die Bauplatzerklärung - Ansuchen.....	328
10.3.3	Genehmigungsansuchen	331
10.3.4	Das Ermittlungsverfahren	332
10.3.4.1	Einschub Straßenrecht	337
10.3.4.2	Einschub Arbeitsrecht	351
10.3.5	Folgeverfahren zum Projekt-KBA nach Erteilung der erforderlichen Genehmigungen zur Errichtung	378
11	Zusammenfassung	380
12	Literaturverzeichnis	389
13	Linkverzeichnis	391
14	Anhang	397

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Zusammensetzung der Bauordnungen (BauO) der Bundesländer	2
Abbildung 2: Stufenbau der Rechtsordnung	20
Abbildung 3: Instanzenzug Gemeindevollziehung (in Anlehnung an Raschauer)....	50
Abbildung 4: Instanzenzug Landesvollziehung (in Anlehnung an Raschauer).....	52
Abbildung 5: Instanzenzug Bundesvollziehung (in Anlehnung an Raschauer)	53
Abbildung 6: Beispiel – Formblatt für die Berufung gegen einen Bescheid.....	72
Abbildung 7: Verfahrensschritte Baubewilligungsverfahren - Allgemein	84
Abbildung 8: Beispiel Grundbuchsauszug	88
Abbildung 9: Beispiel Gefahrenzonenplan Gemeinde St. Margarethen im Lungau, Gewässer: Mur	92
Abbildung 10: Beispiel Ausschnitt Flächenwidmungsplan	95
Abbildung 11: Beispiel Bebauungsplan der Stadt Graz	98
Abbildung 12: Land Salzburg – Formular - Ansuchen um Bauplatzerklärung.....	105
Abbildung 13: Land Steiermark - Formular – Antrag auf Festlegung der Bebauungsgrundlagen gemäß § 18 Steiermärkisches Baugesetz ...	108
Abbildung 14: Land Steiermark - Formular - Bauplatzeignung	109
Abbildung 15: Stadt Graz – Formular – Bauplatzeignung nach § 5 Steiermärkisches Baugesetz	114
Abbildung 16: Land Salzburg – Formular – Ansuchen um Baubewilligung.....	127
Abbildung 17: Land Salzburg - Formular - Zustimmung einer Partei zu einer bewilligungspflichtigen Maßnahme gemäß § 7 Abs 9 Sbg BauPolG 129	
Abbildung 18: Land Salzburg - Formular – Zustimmung einer Partei zu einer baulichen Maßnahme gemäß § 25 Abs 7a Bebauungsgrundlagengesetz.....	131
Abbildung 19: Land Steiermark – Formular – Ansuchen um Baubewilligung.....	135
Abbildung 20: Stadt Graz – Formular - Bauansuchen.....	138
Abbildung 21: Land Salzburg – Formular - Vollendungsanzeige	188
Abbildung 22: Stadt Graz - Formular – Ansuchen um Benützungsbewilligung	192
Abbildung 23: Stadt Graz - Formular – Beilage zum Ansuchen um Erteilung der Benützungsbewilligung.....	194
Abbildung 24: Land Salzburg - Formular - Ansuchen um Gebäudeabbruch.....	197
Abbildung 25: Stadt Graz – Formular – Abbruchansuchen.....	201
Abbildung 26: Beispiel für die Darstellung baulicher Änderungen im Maßstab 1:100206	
Abbildung 27: Beispiel Lageplan.....	209
Abbildung 28: Beispiel für die Längenbemaßung und Fensteröffnungsangabe eines Einreichplanes.....	213
Abbildung 29: Beispiel für eine Schnittdarstellung im Einreichplan.....	216
Abbildung 30: Berechnungsbeispiel Grundflächenzahl (GRZ) nach Sbg ROG 2009224	
Abbildung 31: Anrechnung von untersten Geschoßen auf die Geschoßfläche nach dem Sbg ROG 2009.....	226

Abbildung 32: Kniestockregelung zur Berechnung der Geschoßflächenzahl nach dem Sbg ROG 2009.....	227
Abbildung 33: Berechnungsbeispiel Geschoßflächenzahl (GFZ) nach dem Sbg ROG 2009	227
Abbildung 34: Berechnungsbeispiel Baummassenzahl (BMZ) nach dem Sbg ROG 2009	228
Abbildung 35: Ausnahme für eingeschossige Nebenanlagen bei der Berechnung der Kennzahlen für die bauliche Ausnutzbarkeit von Grundflächen nach dem Sbg ROG 2009.....	230
Abbildung 36: Stadt Graz – Formular – Baubeschreibung.....	239
Abbildung 37: Energieausweis für Wohngebäude - Muster	243
Abbildung 38: Startseite AGIS – Altstadt Graz Informationssystem.....	282
Abbildung 39: AGIS - Zonenübersicht.....	282
Abbildung 40: AGIS – Kartenausschnitt Zone 1: Innere Stadt - Hauptplatz.....	283
Abbildung 41: Stadt Graz – Formular - Ansuchen nach dem Grazer Altstadterhaltungsgesetz 2008	291
Abbildung 42: Lageplan	304
Abbildung 43: Außenanlagen.....	305
Abbildung 44: Grundriss Erdgeschoss.....	306
Abbildung 45: Grundriss Obergeschoss	307
Abbildung 46: Grundriss Dach	308
Abbildung 47: Schnitte	309
Abbildung 48: Ansichten	310
Abbildung 49: Übersicht - Standortcheck.....	312
Abbildung 50: Verfahrensschritte zur Aufstellung / Änderung des Flächenwidmungsplanes (FWP) und Bebauungsplanes	315
Abbildung 51: Flächenwidmung Bauplatz	318
Abbildung 52: Bestätigung über die Änderung des FWP.....	320
Abbildung 53: 3-Schritte zur Erkennung der Genehmigungspflicht einer Betriebsanlage	322
Abbildung 54: Schongebietsverordnung – Grundwasserwerk WVA Zell am See ...	325
Abbildung 55: Schongebiet – Grundwasserwerk WVA Zell am See	325
Abbildung 56: Auszug aus dem Wasserbuch des Landes Salzburg für das betroffene Areal.....	326
Abbildung 57: Ansuchen um Bauplatzerklärung Projekt-KBA.....	331
Abbildung 58: Verständigung über die Anberaumung einer mündlichen Verhandlung zu Projekt-KBA.....	334
Abbildung 59: Verhandlungsschrift zur mündlichen Verhandlung (Bau- und gewerbebehördliches Genehmigungsverfahren) des Projektes-KBA Teil 1.....	336
Abbildung 60: Verhandlungsschrift zur mündlichen Verhandlung (Bau- und gewerbebehördliches Genehmigungsverfahren) des Projektes-KBA Teil 2.....	355
Abbildung 61: Bescheid über die gewerbebehördliche Genehmigung des Projektes-KBA.....	369
Abbildung 62: Bescheid über die baurechtliche Bewilligung des Projektes-KBA....	377

Abbildung 63: Stadl - Schwarzbau	382
Abbildung 64: Schwarzbau 1	383
Abbildung 65: Schwarzbau 2	384
Abbildung 66: Biber.....	386
Abbildung 67: Eisenbahnbrücke	388

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Planungsebenen von der Raumplanung bis zur Gebäudeplanung	19
Tabelle 2: Übersicht Bauordnungen – Die wichtigsten Rechtsvorschriften der österreichischen Bundesländer zum Thema Bauen	40
Tabelle 3: Instanzenzug nach § 2 AVG.....	48
Tabelle 4: Zuständigkeiten im Bauverfahren nach den BauO – Bundesländervergleich	55
Tabelle 5: Zuständigkeiten nach der GewO	60
Tabelle 6: Zuständigkeiten nach dem ForstG	61
Tabelle 7: Zuständigkeiten nach dem WRG	62
Tabelle 8: Behördenzuständigkeiten im Denkmalschutz.....	64
Tabelle 9: Aufsichtsbehörden in den Bundesländern (in Anlehnung an Raschauer) 74	
Tabelle 10: Übersicht – Verfahrensarten in den österreichischen Bauordnungen	79
Tabelle 11: Übersicht – Merkmale der einzelnen Bauverfahren (in Anlehnung an Kanonier).....	82
Tabelle 12: Baulandkategorien nach dem Raumordnungsgesetzen Salzburgs und der Steiermark.....	93
Tabelle 13: Übersicht – Vorprüfungsverfahren in den Österreichischen Bauordnungen.....	139
Tabelle 14: Bundesländervergleich: Erfordernis einer mündlichen Verhandlung (Bauverhandlung) im Baubewilligungsverfahren	147
Tabelle 15: Übersicht – Gültigkeitsdauer einer Baubewilligung	176
Tabelle 16: Linienarten und – breiten in Einreichplänen	205
Tabelle 17: Schutzinteressen gemäß § 74 Abs 2 GewO	250
Tabelle 18: Kennzeichnungen von Denkmalen.....	263
Tabelle 19: Behördenzuständigkeiten für (Bau-)Bewilligungsverfahren nach dem GAEG 2008	284
Tabelle 20: Behördenzuständigkeiten für (Bau-)Bewilligungsverfahren nach dem Ortsbildgesetz 1977.....	298
Tabelle 21: Zuständigkeit im Bauverfahren des Projekts-KBA.....	327
Tabelle 22: Grundsätzliche Behördenzuständigkeiten im Straßenrecht.....	338

Abkürzungsverzeichnis

Abb.	Abbildung
Abs	Absatz
AM-VO	Arbeitsmittelverordnung
ANSchG	Arbeitnehmerschutzgesetz (Alt – Außerkraft getreten mit 1. Jänner 1995)
ArbIG	Arbeitsinspektionsgesetz 1993
Art	Artikel
ASchG	ArbeitnehmerInnenschutzgesetz
AStV	Arbeitsstättenverordnung
ASV	Aufzüge-Sicherheitsverordnung
AVG	Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991 (BGBl Nr. 51/1991, zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 135/2009)
ASFINAG	Autobahnen- und Schnellstraßen- Finanzierungsaktiengesellschaft
AWG 2002	Abfallwirtschaftsgesetz 2002
BauG	Baugesetz
BauKG	Baukoordinationsgesetz
BauO	Bauordnung
BauPolG	Baupolizeigesetz
BauTG	Bautechnikgesetz
BauV	Bauarbeiterschutzverordnung
BDA	Bundesdenkmalamt
BGBI	Bundesgesetzblatt
BGG	Bebauungsgrundlagengesetz
Bgld.	Burgenland
Bgld. BauG	Burgenländisches Baugesetz
BH	Bezirkshauptmannschaft
BK	Bundeskanzler
BM	Bundesministerium

BMLFUW	Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft
BMUKK	Bundesministerium für Unterricht, Kunst und Kultur
BMFUUK	Bundesministerin für Unterricht, Kunst und Kultur
BMVIT	Bundesministerin für Verkehr, Innovation und Technologie
BMWFJ	Bundesministerium für Wirtschaft, Familie und Jugend
BO für Wien	Bauordnung für Wien
BStG	Bundesstraßengesetz 1971
B-VG	Bundesverfassungsgesetz
BVB	Bezirksverwaltungsbehörde (in der Regel die Bezirkshauptmannschaft)
bzw.	beziehungsweise
d.h.	das heißt
EAVG	Energieausweis-Vorlage-Gesetz
EGVG	Einführungsgesetz zu den Verwaltungsverfahrensgesetzen 2008 (BGBl I Nr. 87/2008, zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 20/2009)
etc.	et cetera
Erk	Erkenntnis
f	und der (die) folgende
ff	und die folgenden
ForstG	Forstgesetz 1975
FWP	Flächenwidmungsplan
GAEG 2008	Grazer Altstadterhaltungsgesetz 2008
GewO	Gewerbeordnung
idR.	in der Regel
idS.	in diesem Sinne
insb.	insbesondere
iSd.	Im Sinne des

iVm	in Verbindung mit
K-BO	Kärntner Bauordnung 1996
Krnt	Kärnten
LGBI	Landesgesetzblatt
LH	Landeshauptmann
lit	litera (Buchstabe)
LStG	Landesstraßengesetz
lt.	laut
NÖ	Niederösterreich
NÖ BauO	Niederösterreichische Bauordnung
NSchG	Naturschutzgesetz
OBG 1977	Ortsbildgesetz 1977
OIB	Österreichisches Institut für Bautechnik
OÖ	Oberösterreich
OÖ BauO	Oberösterreichische Bauordnung
ROG	Raumordnungsgesetz(e)
S	Seite
SAGIS	Salzburger Geographisches Informationssystem
Sbg	Salzburg(er)
sog.	sogenannte(n)
StGG	Staatsgrundgesetz über die allgemeinen Rechte der Staatsbürger
Stmk.	Steiermark
Stmk. BauG	Steiermärkisches Baugesetz
TBO	Tiroler Bauordnung
u.a.	unter anderem(n)
udgl	und der gleichen
u.U.	unter Umständen
UVP	Umweltverträglichkeitsprüfung
UVP-G	Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz 2000
UVS	Unabhängiger Verwaltungssenat

VfGH	Verfassungsgerichtshof
VfSlg	Sammlung der Erkenntnisse und wichtigsten Beschlüsse des Verfassungsgerichtshofes
Vgl.	Vergleiche
Vlbg.	Vorarlberg(er)
VStG	Verwaltungsstrafgesetz 1991 (BGBl. Nr. 52/1991, zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 135/2009)
VVG	Verwaltungsvollstreckungsgesetz 1991 (BGBl. Nr. 53/1991, zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 3/2008)
VwGG	Verwaltungsgerichtshofgesetz 1985 (BGBl. Nr. 10/1985 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 4/2008)
VwGH	Verwaltungsgerichtshof
VwSlg	Sammlung der Erkenntnisse und Beschlüsse des Verwaltungsgerichtshofes
WHC-OG	World Heritage Convention – Operational Guidelines
Wr.	Wien(er)
WRG	Wasserrechtsgesetz 1959
z.B.	zum Beispiel
ZPEMRK	Zusatzprotokoll zur Europäischen Menschenrechtskonvention
z.T.	zum Teil

1 Einleitung

Bei der Realisierung eines Bauprojekts bedarf es neben Einhaltung und Kenntnis der geltenden technischen Regelwerke in aller Regel auch der Beachtung einer Reihe weiterer Gesetze und Normen, welche sich z.T. in den unterschiedlichsten Rechtsmaterien wiederfinden. Als eine der wesentlichsten Fragestellungen bzw. Aufgaben für Planer und Bauherren kann in diesem Zusammenhang das Einholen der erforderlichen behördlichen Genehmigungen zur Umsetzung des geplanten Projekts genannt werden. Sämtliche Bauvorhaben, sofern sie einen gewisse(n) Größe/Umfang bzw. Komplexität überschreiten, bedürfen in Österreich einer bzw. mehrerer behördlicher Genehmigung/en. Dabei kann es für Planer und Bauherren oft recht schwierig werden, sich im auftretenden Bewilligungsdschungel zurecht zu finden. Damit der Architekt bzw. Ingenieur den Anforderungen einer professionellen Leistungserfüllung gerecht werden kann, sind demnach die Kenntnis entsprechender Rechtsbestimmungen im Baurecht und letztendlich auch deren Einbettung in die Rechtsordnung von entscheidender Bedeutung. Nicht nur, dass Grenzen und Möglichkeiten bereits in der Phase der Projektvorbereitung besser abgesteckt werden können, es dient auch der Vermeidung von Verfahrensfehlern, die Zusammenarbeit mit den zuständigen Behörden kann verbessert werden, und letztendlich sollen damit auch unnötige Kosten gespart werden.

Diese Arbeit soll zuallererst einen Überblick über das österreichische Bau- und Planungsrecht sowie dessen verfassungsrechtliche Einordnung bieten. Im Zuge dessen erfolgt auch eine Abgrenzung der einzelnen Rechtsbereiche. Dies eröffnet in weiterer Folge - wenn auch hier nicht alle möglichen Verfahren der jeweiligen Gebiete erörtert werden können - zumindest eine begrenzte Möglichkeit festzustellen, welche Vorschriften für die Genehmigung eines bestimmten Bauwerks in Frage kommen können. In einem weiteren Schritt werden grundlegende verwaltungsverfahrenrechtliche Gegebenheiten festgehalten, eine Übersicht der Bauordnungen in den einzelnen Bundesländer (9 Bundesländer – 9 Bauordnungen) vorgestellt, und deren Geltungsbereich erklärt. Dazu ist anzumerken, dass der Begriff „Bauordnung“ in diesem Zusammenhang je nach Bundesland eine verschieden große Anzahl, das Bauen betreffende Rechtsvorschriften umfasst. Zur Veranschaulichung die folgende Grafik:

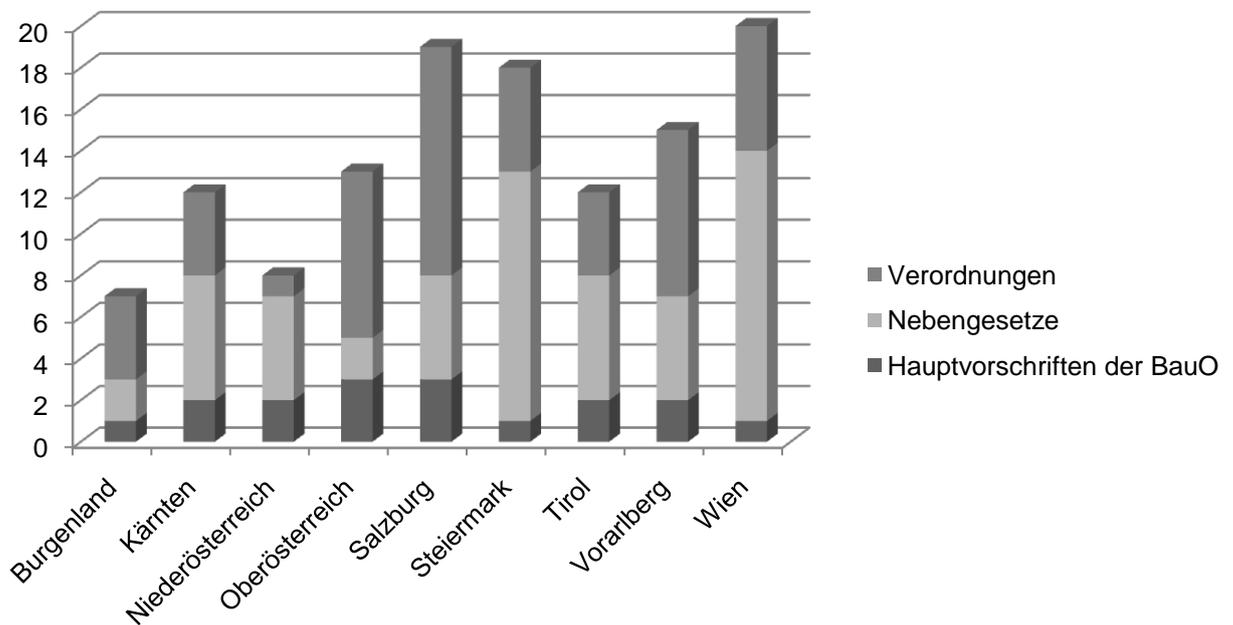


Abbildung 1: Zusammensetzung der Bauordnungen (BauO) der Bundesländer

Im Speziellen werden sodann verwaltungsrechtliche Aspekte des Baurechts, insbesondere behördliche Zuständigkeiten und Rechtsschutzmöglichkeiten, sowie das baurechtliche Bewilligungsverfahren selbst erörtert. Ziel dabei ist es nicht, juristische Spitzfindigkeiten zu beleuchten, sondern die Eckpunkte herauszuarbeiten. Das Procedere bzw. die Besonderheiten des baurechtlichen Bewilligungsverfahrens bilden den Kern dieser Arbeit, wobei zu diesem Zwecke in erster Linie die Bestimmungen des Steiermärkischen Baugesetzes und die der Salzburger Bauordnung herangezogen werden, um die Unterschiedlichkeit der Bauordnungen anhand dieser beiden Regelwerke exemplarisch aufzuzeigen. Sie werden in den einzelnen Kapiteln zum Baubewilligungsverfahren vergleichend gegenübergestellt. Eine genaue Betrachtung der verfahrensrechtlichen Bestimmungen aller neun Bauordnungen würde den Rahmen dieser Arbeit wohl sprengen. Um dennoch eine bestimmte Universalität (länderübergreifend) zu gewährleisten, erfolgt die Erläuterung des Baubewilligungsverfahrens und den damit zusammenhängenden verfahrensrechtlichen Gegebenheiten zuerst einmal, soweit als möglich, allgemein (für alle Bundesländer). Die besonderen Erläuterungen zu den rechtlichen Gegebenheiten in den Bundesländern Salzburg und Steiermark schließen sich daran an. Einen Schwerpunkt im Rahmen der Erläuterung des Baubewilligungsverfahrens bilden auch die dabei beizubringenden Unterlagen seitens des Bauherrn, insbesondere Baubeschreibung und Einreichpläne. Dazu wurde in dieser Arbeit eine umfassende Checkliste zur Erstellung dieser Unterlagen erarbeitet.

Da aber nun nicht nur die Bauordnungen der Länder maßgebliche Bestimmungen zur behördlichen Genehmigung von Bauführungen enthalten, sondern sich solche auch in gemeinschaftsrechtlichen Bestimmungen (z.B. Bauproduktenrichtlinie), verfassungsrechtlichen Regelungen, weiteren einfachgesetzliche Regelungen auf Landes- wie auf Bundesebene (z.B. Raumordnung, Gewerberecht) oder Verwaltungsakten (z.B. Bautechnikverordnungen oder Flächenwidmungsplänen) finden, kommt es eben sehr oft auf die Art und Komplexität eines Bauvorhabens an, welche Bestimmungen im Einzelfall anzuwenden sind. D.h., neben der klassischen baurechtlichen Bewilligung kann es also auch noch eine ganze Reihe weiterer Bewilligungserfordernisse geben. Welche Verstrickungen hier auftreten können, wird bereits in einem der ersten Kapitel dieser Arbeit erklärt. Alle in diesem Zusammenhang möglichen Fälle und Rechtsbereiche, welche bei der Bewilligung eines Bauvorhabens u.U. relevant sein können, genau aufzuzeigen und zu betrachten, würde allerdings zweifellos für diese Arbeit wiederum ein zu großes Vorhaben bedeuten. Die Tatsache, dass es sich bei Bauprojekten in der Regel um komplizierte bzw. komplexe Systeme handelt, hat in Hinblick auf deren behördliche Genehmigung – bei der derzeitigen Rechtslage – zur Folge, dass sich auch Genehmigungsverfahren sehr projektspezifisch gestalten. Es ist die Vielzahl an möglichen Randbedingungen (Standort und Standorteigenschaften, Art des Bauvorhabens, spätere Nutzung, Emissionen, etc.), aber auch die starke Zersplitterung des österreichischen Baurechts, welche für ein wahres Labyrinth an Wegen zum Ziel „Baubewilligung“ bei solchen Genehmigungsverfahren sorgen. Aus diesem Grund ist auch beispielsweise die Herausarbeitung eines „allgemein gültigen“ – für alle Bauvorhaben - Ablaufdiagramms zur Genehmigung von Bauvorhaben, in welchem „alle“ unter den jeweils vorhandenen Randbedingungen relevanten Rechtsbereiche Berücksichtigung finden, unmöglich in sinnvoller Art und Weise umzusetzen. Wie erwähnt bietet die vorliegende Arbeit mit einem umfangreichen, einleitenden Kapitel zu den Grundlagen des Bau- und Planungsrechts in Österreich jedoch zumindest Hilfestellung, um feststellen zu können, welche Bewilligung(en) bzw. welche Rechtsbereiche für ein geplantes Bauvorhaben von Relevanz sein können. Einige ausgewählte Rechtsbereiche, die bei der Umsetzung bzw. Genehmigung von Bauvorhaben neben der baurechtlichen Bewilligung gemäß der jeweiligen Bauordnung von Bedeutung sein können, werden in dieser Arbeit allerdings auch einer genaueren Betrachtung unterzogen. Es handelt sich um die verwaltungsrechtlichen Aspekte des Gewerberechts sowie des Denkmalschutzrechts inklusive des Ortsbildschutzes.

Als Abschluss erfolgt die Vorstellung eines Musterprojekts, welches diese mitunter komplexe Materie etwas veranschaulichen soll. Hierbei handelt es sich um ein Autohaus mit angeschlossener Werkstätte.

Anhand dieses Beispiels, sollen einzelne Schritte bei der Erwirkung der erforderlichen Genehmigungen dokumentiert und das Zusammenspiel einzelner Rechtsmaterien illustriert werden.

1.1 Begriffsbestimmungen

Hinweis: Einzelne in dieser Arbeit vorkommende Begriffe, die aus Gründen der Übersichtlichkeit nicht an Ort und Stelle näher erläutert werden oder bereits in vorangehenden Kapiteln behandelt wurden, sind vielfach mit einem hintangestellten Stern (*) gekennzeichnet und werden diesem Kapitel erklärt.

Art 15a B-VG Vereinbarungen: siehe Gliedstaatsverträge.

Behörde(n): Eine Behörde ist eine rechtlich geregelte Einrichtung, die zur Durchführung bestimmter öffentlicher Aufgaben berufen ist. Sie kann aus einer einzelnen Person (z.B. Bundesminister, Landeshauptmann, Bezirkshauptmann → monokratisches Organ) oder aus mehreren Personen (z.B. Bundes-, Landesregierung → Kollegialorgan) bestehen. Den Behörden stehen Dienststellen ("Ämter") zur Verfügung (z.B. Bundesministerium, Amt der Landesregierung, Gemeindeamt). **Hinweis:** Unterschieden wird auch zwischen Verwaltungs- und Gerichtsbehörden.¹

(Verwaltungs-) → *Organe*, die mit imperium ausgestattet sind, d.h. denen von Gesetzes wegen hoheitliche Befugnisse verliehen sind (Erlassung von Bescheiden oder Verordnungen bzw. Ausübung unmittelbarer behördlicher → *Befehls- und Zwangsgewalt*), sind Behörden.²

Berücksichtigungsprinzip (-theorie)³: Das Berücksichtigungsprinzip drückt sich in einer Berücksichtigungsbefugnis und einem Berücksichtigungsgebot aus. Unter dem Berücksichtigungsgebot versteht man, dass Bund und Länder bei ihrer Kompetenzausübung zur gegenseitigen Rücksichtnahme verpflichtet sind. Das bedeutet, dem Bundesgesetzgeber und den Landesgesetzgebern ist es nicht erlaubt, Regelungen zu erlassen, die die Effektivität der Regelung der gegenbeteiligten Gebietskörperschaft(en) in sachlich ungerechtfertigter Weise beeinträchtigen. Die Gesetzgeber sind in diesen Fällen zu einer Interessenabwägung verpflichtet. So hat z.B. der VfGH im sog. Jagdrecht-Forstrecht-Erkenntnis (VfSlg 10292/1984) eine kompetenzrechtlich rechtmäßige Regelung des NÖ JagdG, die eine Sperre von Jagdgebieten für jagdfremde Personen in großem Ausmaß vorsah, wegen Verletzung des Grundsatzes der Rücksichtnahme im Bundesstaat aufgehoben, weil dadurch für große Gebiete die vom bundesgesetzlichen ForstG jedermann eingeräumte Freiheit, sich im Wald zu Erholungszwecken aufzuhalten und ihn zu betreten, praktisch

¹ Vgl. HELP.gv.at: <http://www.help.gv.at/Content.Node/99/Seite.991033.html>. Datum des Zugriffs: 06.10.2009.

² BACHMANN S., BAUMGARTNER G., FEIK R., GIESE K.J., JAHNEL D. LIENBACHER G.: Besonderes Verwaltungsrecht;

³ BACHMANN S., BAUMGARTNER G., FEIK R., GIESE K.J., JAHNEL D. LIENBACHER G.: Besonderes Verwaltungsrecht; S.443.

zunichte gemacht wurde. Berücksichtigungsbefugnis bedeutet hingegen, dass Bundes- und Landesgesetzgeber in ihren Regelungen auch Verwaltungszwecke der gegenbeteiligten Gebietskörperschaft(en) berücksichtigen dürfen.

Bundesverwaltung⁴: Die Bundesverwaltung stellt jenen Vollzugsbereich dar, der gemäß den Kompetenzbestimmungen in Vollziehung dem Bund zufällt, also von Verwaltungsorganen für die Gebietskörperschaft Bund zu vollziehen ist. Handlungen, die in diesem Rahmen von Verwaltungsorganen gesetzt werden, berechtigen bzw. verpflichten die Gebietskörperschaft Bund und sind diesem zurechenbar. Nach Art 102 B-VG kann die Bundesverwaltung entweder in *mittelbarer* oder unmittelbarer *Bundesverwaltung* vollzogen werden, wobei die Agenden, in denen letzteres möglich ist, in Art 102 Abs 2 B-VG erschöpfend aufgezählt sind. Unter unmittelbarer Bundesverwaltung versteht man den Vollzug von Angelegenheiten der Bundesverwaltung durch Bundesbehörden (z.B. Finanzverwaltung).

Derogation⁵: Der Vorgang, mit dem die Rechtssetzungsautorität das Ende der Geltung und/oder Verbindlichkeit einer Rechtsvorschrift anordnet. Man unterscheidet **formelle und materielle Derogation**. Von formeller Derogation spricht man, wenn eine Rechtsvorschrift die Anordnung enthält, dass eine bestimmte, namentlich genannte Rechtsvorschrift „außer Kraft“ treten soll. Wenn eine Rechtsvorschrift dagegen bestimmte Tatbestände regelt ohne die ausdrückliche Anordnung zu treffen, dass eine ältere, mit der neuen Regelung unvereinbare Rechtsvorschrift außer Kraft treten soll, ist die Rede von materieller Derogation. In einem solchen Fall ist der Rechtsanwender aufgerufen, im Wege der Interpretation zu ermitteln, was aufgehoben wurde und was in Geltung geblieben ist.

dingliche Wirkung⁶: Von einem Bescheid mit dinglicher Wirkung („dinglicher Bescheid“) spricht man dann, wenn ein Rechtsakt (Bescheid) sachbezogen ist und damit die Bescheidwirkung unabhängig vom Inhaber der Sache besteht und auch durch einen Wechsel des Inhabers (d.h. des konkret Berechtigten, im Regelfall des Eigentümers oder Bestandnehmers) einer Sache die Bescheidwirkung nicht verändert wird. Typische Beispiele für Bescheide mit dinglicher Wirkung sind: gewerberechtliche Betriebsanlagengenehmigung, Bauplatzerklärung, Baubewilligung, bestimmte wasserrechtliche Bewilligungen, die

⁴ BACHMANN S., BAUMGARTNER G., FEIK R., GIESE K.J., JAHNEL D. LIENBACHER G.: Besonderes Verwaltungsrecht; S.443 f.

⁵ Vgl. WIKIPEDIA: <http://de.wikipedia.org/wiki/Derogation>, Datum des Zugriffs: 18.08.2010.

⁶ BACHMANN S., BAUMGARTNER G., FEIK R., GIESE K.J., JAHNEL D. LIENBACHER G.: Besonderes Verwaltungsrecht; S.445.

Erklärung eines Objekts zum Naturdenkmal, die Unterschutzstellung eines Denkmals usw.

Edikt⁷: Ein Edikt ist eine gehörig veröffentlichte amtliche Anordnung (im „Amtsblatt zur Wiener Zeitung“ und zusätzlich in zwei weit verbreiteten Tageszeitungen) und hat einer Reihe von Formvorschriften zu entsprechen, zu denen insbesondere eine ausreichende

- **Beschreibung** des projektierten Vorhabens zählt, und auch
- **Ort** und
- **Zeit** der öffentlichen Erörterung/Verhandlung, wenn die Behörde diese durchführen möchte, muss angegeben werden. Es ist außerdem darauf zu achten, dass das Edikt nicht in den Ferienwochen kundgemacht werden darf und eine
- **sechswöchige Frist** zu eröffnen hat, innerhalb derer die Parteien schriftlich Einwendungen erheben können. Nach Ablauf dieser Frist entfallen diese Rechte (= Präklusion*), aber auch wenn ausschließlich unzulässige Einwendungen erhoben wurden – dies muss jedoch im Edikt als Rechtsfolge vermerkt sein. Die Quasi-Wiedereinsetzung nach § 42 Abs 3 AVG gilt jedoch weiterhin.

eigener Wirkungsbereich: siehe Wirkungsbereiche der Gemeinde.

Einwendung⁸ : An die Behörde gerichtete öffentlich-rechtliche Prozessklärungen, mit denen eine Partei die Verletzung eines subjektiven Rechts behauptet, bezeichnet man als Einwendungen; sie stellen daher einen verfahrensrechtlichen Antrag zur Wahrung eines Rechtsanspruchs dar. „Privatrechtliche Einwendungen“ (z.B. fehlende Verfügungsbefugnis des Antragstellers) sind von den Behörden auf den Zivilrechtsweg zu verweisen, wenn eine gütliche Einigung nicht gelingt. Bei „öffentlich-rechtlichen Einwendungen“ – d.h. solchen, die im öffentlichen Recht begründet sind (z.B. Missachtung baurechtlicher Abstandsvorschriften, Beeinträchtigung des Orts- oder Landschaftsbildes) – hat die Behörde selbst zu entscheiden. Betrifft die Einwendung ein Recht, das vor allem dem Schutz eines konkreten Individuums (z.B. Nachbarn) dient, so spricht man von „subjektiv öffentlich rechtlichen Einwendungen“; steht hingegen der Schutz öffentlicher Interessen im Vordergrund (z.B. Verkehrsbelange, Orts- und Landschaftsbild), so handelt es sich um „objektiv öffentlich-rechtliche Einwendungen“. Beachte, dass Nebenparteien eines Verfahrens nur hinsichtlich jener Bestimmungen wirksam Einwendungen erheben können, die dem Schutz eines vom Materiengesetz eingeräumten

⁷ SCHERZ B.: Diplomarbeit - Bewilligungsverfahren im STMK, BauG, in der GewO, im ForstG, im WRG und im UVP-G für den Planer; S.20 f.

⁸ BACHMANN S., BAUMGARTNER G., FEIK R., GIESE K.J., JAHNEL D., LIENBACHER G.: Besonderes Verwaltungsrecht; S.448.

subjektiven Rechts dienen. Bestimmungen, die dem Schutz öffentlicher Interessen dienen, sind hingegen von der Behörde amtswegig zu vollziehen. Das AVG sieht zur Verfahrensbeschleunigung *Präklusion** vor, wenn Einwendungen nicht oder nicht rechtzeitig erhoben wurden.

Ermessen⁹: Beim Ermessen (vgl. Art 130 Abs 2 B-VG) hat die Verwaltungsbehörde die Wahl zwischen zwei oder mehreren rechtlich gleichwertigen Lösungen. Im Gegensatz dazu liegt Gebundenheit der Verwaltungsbehörde vor, wenn sie durch eine Rechtsnorm verpflichtet ist, bei einem bestimmten Tatbestand einen Verwaltungsakt bestimmten Inhalts zu setzen. In welchem Sinne das Ermessen auszuüben ist, muss vom Gesetz vorgegeben werden (*Legalitätsprinzip*, Art 18 B-VG). Die Verwendung der Worte „kann“ oder „darf“ in einer Bestimmung gelten dabei lediglich als Indiz für das Vorliegen von Ermessen. Die Behörde muss von ihrem Ermessen „im Sinn des Gesetzes“ Gebrauch machen (was vielfach einem Abwägungsvorgang gleichkommt), gesetzlich normierte Ermessensrichtlinien beachten und ihre Entscheidung schlüssig und nachvollziehbar begründen. Ermessensentscheidungen unterliegen der Kontrolle von VwGH und VfGH hinsichtlich des Vorliegens von Ermessensfehlern.

Gesichtspunktetheorie¹⁰: Unter der so genannten Gesichtspunktetheorie versteht man eine von der Lehre und der Rechtsprechung des VfGH entwickelte Interpretationsmethode für die Auslegung von verfassungsrechtlichen Kompetenznormen. Dabei wird von der Überlegung ausgegangen, dass Sachverhalte unter verschiedenen Gesichtspunkten geregelt werden können. Nach dem einen Gesichtspunkt kann dabei eine Zuständigkeit des Bundes, nach dem anderen eine Zuständigkeit der Länder gegeben sein.

Gliedstaatsverträge (Art 15a B-VG-Vereinbarungen)¹¹: Dabei handelt es sich um Verträge, die zwischen Bund und (einzelnen oder allen) Ländern oder zwischen den (einzelnen oder allen) Ländern untereinander abgeschlossen werden. Gegenstand können sowohl Gesetzgebungs- als auch Vollziehungsangelegenheiten des eigenen (hoheitlichen) Wirkungsbereiches sein. Gliedstaatsverträge sind ein wesentliches Koordinationsinstrument im Bundesstaat. Damit kann in bestimmten Sachbereichen ein einheitliches Vorgehen der verschiedenen Gebietskörperschaften erreicht werden.

⁹ Vgl. BACHMANN S., BAUMGARTNER G., FEIK R., GIESE K.J., JAHNEL D. LIENBACHER G.: Besonderes Verwaltungsrecht; S.447.

¹⁰ BACHMANN S., BAUMGARTNER G., FEIK R., GIESE K.J., JAHNEL D. LIENBACHER G.: Besonderes Verwaltungsrecht; S.448.

¹¹ BACHMANN S., BAUMGARTNER G., FEIK R., GIESE K.J., JAHNEL D. LIENBACHER G.: Besonderes Verwaltungsrecht; S.448 f.

Grundbuch¹²: Das Grundbuch ist ein von den **Bezirksgerichten** geführtes öffentliches Verzeichnis, in das Grundstücke und die an ihnen bestehenden dinglichen Rechte eingetragen sind: Eigentum, Wohneigentum, Pfandrecht, Baurecht, Dienstbarkeiten und Reallasten. Bestandteile des Grundbuchs sind: **Hauptbuch** und **Urkundensammlung**, sowie ein **Verzeichnis der gelöschten Eintragungen, Hilfsverzeichnisse und Grundbuchsmappe**.

Das Hauptbuch ist Aufnahme der Grundbucheintragungen bestimmt. Es ist zunächst in Katastralgemeinden (KG) gegliedert. Für jeden Grundbuchkörper (das ist die Liegenschaft, auf die sich Eintragungen beziehen) besteht eine so genannte Einlage, die je Katastralgemeinde mit der so genannten Einlagezahl (EZ) eindeutig bezeichnet ist. Jede Einlage besteht aus drei Teilen („Blättern“) –

- **A-Blatt (Gutsbestandsblatt),**

- ♦ Im **A1-Blatt** sind alle zur Liegenschaft gehörigen Grundstücke mit ihrer Grundstücksnummer angeführt
- ♦ Das **A2-Blatt** enthält mit dem Eigentum an Grundstücken verbundene Rechte (z.B. das Recht des Zugangs zu dem Grundstück über ein Nachbargrundstück) oder öffentlich-rechtliche Beschränkungen. Auch Veränderungen des Grundbuchkörpers durch Zu- oder Abschreibungen von Grundstücken werden hier eingetragen.

- **B-Blatt (Eigentumsblatt)** und

Im Eigentumsblatt sind die Eigentümerin/der Eigentümer bzw. die Eigentümerinnen/Eigentümer der Liegenschaft eingetragen.

- **C-Blatt (Lastenblatt).**

Es enthält die mit dem Eigentum an den Liegenschaftsanteilen verbundenen Belastungen (z.B. Pfandrechte, Veräußerungs- oder Belastungsverbote, Dienstbarkeiten (Servituten), Vor- oder Wiederkaufsrechte).

Die Urkundensammlung enthält alle Urkunden (Originale), die zu einer Grundbucheintragung gehören.

Die Basis für das Grundbuch bildet der **Kataster**, weil er Katastralgemeinde und Grundstück definiert. Er ist eine von den **Vermessungsämtern** geführte öffentliche Einrichtung zur Ersichtlichmachung bestimmter tatsächlicher Grundstücksverhältnisse (z.B. Lage, Fläche, Nutzung) und – soweit der Grenzkataster angelegt worden ist – zum verbindlichen Nachweis der Grenzen.

¹² Vgl. HELP.gv.at: <http://www.help.gv.at/Content.Node/60/Seite.600000.html>, Datum des Zugriffs: 17.08.2010.

Hoheitsverwaltung: Bei der Hoheitsverwaltung bedient sich der Staat hoheitlicher Formen der Vollziehung (Verordnung, Bescheid → z.B. Baugenehmigung, etc.).

konzentriertes Genehmigungsverfahren¹³: In einem konzentrierten Genehmigungsverfahren sollen Fragen verschiedener, aber miteinander zusammenhängender Verwaltungsverfahren vor einer einzigen Behörde in einem Verfahren abgehandelt werden. Bei einer *Umweltverträglichkeitsprüfung* etwa sind alle nach den einzelnen Materiengesetzen erforderlichen Genehmigungsverfahren bundes- und landesrechtlicher Natur von der Landesregierung in einem einzigen Verfahren („konzentriertes Genehmigungsverfahren“) durchzuführen (§§ 3 ff UVP-G). Solche Konzentrationen sind auch teilweise für Verfahren, die innerhalb einer Gebietskörperschaft zu führen sind, vorgesehen (vgl. z.B. § 356b GewO, § 127 Abs 1 lit b WRG, § 50 Abs 2 ForstG, § 38 AWG 2002.). Die zuständige Genehmigungsbehörde hat die materiellen Genehmigungsvorschriften des „verdrängten Rechtsbereichs“ meistens mit anzuwenden. Das konzentrierte Verfahren mündet schlussendlich in der Erlassung *eines* Gesamtbescheids, mit dem gegebenenfalls alle erforderlichen Genehmigungen erteilt werden.

Kumulationsprinzip¹⁴: Sind auf einen bestimmten Sachverhalt Rechtsnormen verschiedener Verwaltungsmaterien bzw. verschiedener kompetenzrechtlicher Herkunft anzuwenden, so hat jede Verwaltungsbehörde bloß die in ihren Zuständigkeitsbereich fallenden Aufgaben wahrzunehmen (z.B. Bau einer Betriebsanlage im Wasserschongebiet: baubehördliches Verfahren vor dem Bürgermeister der Standortgemeinde, gewerbebehördliches und wasserrechtliches Verfahren dagegen ist von der zuständigen BVB zu führen). Ausnahmen können sich durch einfachgesetzliche Regelungen ergeben, die die Durchführung eines *konzentrierten Genehmigungsverfahrens* vorsehen. So ordnen eine Reihe von gesetzlichen Bestimmungen an, dass in einem speziellen Genehmigungsverfahren die materiellen Genehmigungsbestimmungen anderer Rechtsbereiche mit anzuwenden sind (vgl. z.B. § 356b GewO, § 127 Abs 1 lit b WRG. (...))

mittelbare Bundesverwaltung: Die mittelbare Bundesverwaltung ist dadurch gekennzeichnet, dass Angelegenheiten, deren Vollziehung Bundessache ist (Art 10 B-VG), nicht durch eigene Bundesorgane besorgt werden. Träger der als Grundsatz im B-VG verankerten mittelbaren Bundesverwaltung ist vielmehr der LH, der insoweit funktionell als Organ des Bundes tätig wird. Dies bedeutet, dass sein

¹³ BACHMANN S., BAUMGARTNER G., FEIK R., GIESE K.J., JAHNEL D. LIENBACHER G.: Besonderes Verwaltungsrecht; S.450.

¹⁴ BACHMANN S., BAUMGARTNER G., FEIK R., GIESE K.J., JAHNEL D. LIENBACHER G.: Besonderes Verwaltungsrecht; S.450 f.

Handeln im Rahmen der mittelbaren Bundesverwaltung nicht dem Land sondern dem Bund zugerechnet wird, obwohl der LH organisatorisch als Landesbehörde eingerichtet ist. Soweit er als Organ in Angelegenheiten der mittelbaren Bundesverwaltung handelt, verpflichtet und berechtigt er die Gebietskörperschaft Bund.¹⁵

In einem solchen Fall werden also baurechtliche Vorschriften, bei denen Bundeskompetenzen bestehen, in mittelbarer Bundesverwaltung vollzogen, d.h. durch den LH und die ihm unterstellten Landesbehörden.

Nichthoheitliche Verwaltung (privatwirtschaftliche Verwaltung): Die Verwaltung handelt wie ein Privatmann, sie hält sich an das Privatrecht (z.B. Kauf durch Vertrag).

Parteiengehör¹⁶: Ist in Österreich die Bezeichnung für das Recht einer Verfahrenspartei, im Rahmen der Teilnahme an einem Verfahren

- vom bisherigen Ergebnis des Verfahrens (zum Beispiel der Beweisaufnahme) informiert zu werden, soweit das noch nicht (etwa auch durch persönliche Anwesenheit) erfolgt ist,
- dazu Stellung zu nehmen, d.h. alle zur Sache gehörenden Gesichtspunkte vorzubringen und unter Beweis zu stellen, sowie
- die Stellungnahme im weiteren Verfahren berücksichtigt zu finden, indem das jeweilige Organ (Gericht, Verwaltungsbehörde) sich mit der Stellungnahme auseinandersetzen muss.

§ 43 Abs 4 AVG: Jeder Partei muss insbesondere Gelegenheit geboten werden, alle zur Sache gehörenden Gesichtspunkte vorzubringen und unter Beweis zu stellen, Fragen an die anwesenden Zeugen und Sachverständigen zu stellen, sich über die von anderen Beteiligten, den Zeugen und Sachverständigen vorgebrachten oder die als offenkundig behandelten Tatsachen sowie über die von anderen gestellten Anträge und über das Ergebnis amtlicher Erhebungen zu äußern.

Präklusion¹⁷: Durch das nicht rechtzeitige Erheben von → *Einwendungen* wird eine Partei verfahrensrechtlich an der Verfolgung eines Rechts gehindert („präkludiert“), und zwar seit der AVG-Nov 1998 durch den Verlust der Parteistellung (sofern die Kundmachungserfordernisse der §§ 41 und 42 AVG eingehalten wurden). Weil der Verlust der Parteistellung infolge Präklusion auch die Möglichkeit eines Wiedereinsatzantrages gemäß § 71 AVG abschneidet, wurde in § 42 Abs 3 AVG eine von der Parteistellung unabhängige → *Quasi-Wiedereinsetzung* geschaffen. Zu beachten ist, dass materienspezifische Sonderregelungen erlassen werden können

¹⁵ BACHMANN S., BAUMGARTNER G., FEIK R., GIESE K.J., JAHNEL D. LIENBACHER G.: Besonderes Verwaltungsrecht; S.451 f.

¹⁶ Vgl. Wikipedia: <http://de.wikipedia.org/wiki/Parteieng%C3%B6r>. Datum des Zugriffs: 24.01.2010.

¹⁷ BACHMANN S., BAUMGARTNER G., FEIK R., GIESE K.J., JAHNEL D. LIENBACHER G.: Besonderes Verwaltungsrecht; S.453.

(z.B. § 356 Abs 1 GewO, wonach bestimmte Personen jedenfalls persönlich zu laden sind).

subjektiv-öffentliches Recht¹⁸: Subjektiv-öffentliche Rechte begründen jene Bestimmungen des materiellen Verwaltungsrechts, die nicht nur dem öffentlichen Interesse, sondern auch den Interessen der Beteiligten (z.B. Nachbarn) dienen. Da der Schutzzweck der Norm (öffentliches Interesse, Interesse der Beteiligten) oftmals eine schwierige Frage der Interpretation darstellt, sehen die Verwaltungsgesetze vielfach demonstrative oder taxative Aufzählungen der subjektiv-öffentlichen Rechte vor (z.B. § 134a BauO für Wien). Subjektiv-öffentliche Rechte begründen in der Regel als „Rechtsanspruch“ oder „rechtliches Interesse“ Parteistellung im Verwaltungsverfahren (§ 8 AVG). Soweit Verwaltungsgesetze eine demonstrative oder taxative Aufzählung der Verfahrensparteien iSd § 8 AVG bereits vorsehen (sogenannte „Legalparteien“, z.B. § 19 ForstG), reicht auch dies falls die Parteistellung nicht weiter als die subjektiv-öffentlichen Rechte, zu deren Durchsetzung sie dient. Dementsprechend haben auch in diesem Fall beispielsweise Nachbarn als Verfahrenspartei nur nach Maßgabe ihrer materiellen subjektiv-öffentlichen Rechte ein Mitspracherecht (sogenanntes „beschränktes Mitspracherecht“).

one-stop-shop-Prinzip¹⁹: In Fachkreisen nennt man die Beantragung aller erforderlichen behördlichen Genehmigungen in einem gemeinsamen Verfahren durch eine einzige Behörde „one-stop-shop“-Prinzip. Die Behörde handelt dabei nach dem Kumulationsprinzip und fasst das Ergebnis am Ende in einem einzigen Bescheid zusammen. Die Erleichterung durch das „one-stop-shop“-Prinzip ist leicht zu erkennen: Der Bewilligungswerber ist im Wesentlichen nur mit einer einzigen Behörde konfrontiert. Außerdem sollen durch dieses Prinzip widersprüchliche Entscheidungen vermieden und Behördenwege eingeschränkt werden.

Querschnittsmaterie²⁰: Von Querschnittsmaterie (oder: „komplexer Materie“) spricht man, wenn ein größerer Aufgabenbereich (z.B. Raumordnung, Umweltschutz) verschiedenen Kompetenztatbeständen zuzuordnen ist und in der Folge nicht von einem einzigen Gesetzgeber (Bund oder Land), sondern von Bundes- und Landesgesetzgeber unter jeweils verschiedenen Gesichtspunkten gesetzlich zu regeln ist.

¹⁸ BACHMANN S., BAUMGARTNER G., FEIK R., GIESE K.J., JAHNEL D. LIENBACHER G.: Besonderes Verwaltungsrecht; S.456.

¹⁹ Vgl. SCHERZ B.: Diplomarbeit - Bewilligungsverfahren im STMK. BauG, in der GewO, im ForstG, im WRG und im UVP-G für den Planer; S.134.

²⁰ BACHMANN S., BAUMGARTNER G., FEIK R., GIESE K.J., JAHNEL D. LIENBACHER G.: Besonderes Verwaltungsrecht; S.454.

Taxative Aufzählung: Es handelt sich um eine vollständige Aufzählung – nur die aufgezählten Beispiele gelten.

Übertragener Wirkungsbereich der Gemeinde²¹: Der **übertragene Wirkungsbereich** der Gemeinde umfasst jene Angelegenheiten, die die Gemeinde nach Maßgabe der Bundes- und Landesgesetze als Verwaltungssprengel zu besorgen hat (Art 119 Abs 1 B-VG). Der zur Besorgung des übertragenen Wirkungsbereiches zuständige Bürgermeister wird daher in diesem Fall funktionell als Bundes- oder Landesbehörde tätig; anders als bei der Besorgung von Aufgaben im eigenen Wirkungsbereich untersteht er dabei der Weisungsgewalt der übergeordneten Bundes- oder Landesbehörde.

Unmittelbare Bundesverwaltung: Angelegenheiten der Bundesverwaltung werden auch durch Bundesbehörden vollzogen.

Verfassungsbestimmung²²: In einfachen Gesetzen enthaltene Bestimmung, durch die die österreichische Bundesverfassung geändert oder ergänzt wird.

Versteinerungsprinzip (-theorie)²³: Bei der Versteinerungstheorie handelt es sich um eine Methode der Verfassungsinterpretation. Danach sind verfassungsrechtliche Begriffe im Zweifelsfall in dem Sinn zu verstehen, der ihnen nach Stand und Systematik der Rechtsordnung zum Zeitpunkt ihres Inkrafttretens zugekommen ist. Dabei wird in der Regel auf die unterverfassungsgesetzliche Rechtsordnung dieses Zeitpunktes zurückgegriffen und so die Bedeutung des Verfassungsbegriffes ermittelt. Diese Methode findet hauptsächlich bei der Interpretation der Kompetenztatbestände Anwendung (Versteinerungszeitpunkt ist bei den Kompetenzbestimmungen in der Regel der 1. 10. 1925). „Versteinert“ wird jeweils das abstrakte Begriffsbild des Kompetenztatbestandes, d.h. es kommt auf den typischen Inhalt der unterverfassungsgesetzlichen Regelungen an. Neue Regelungen sind zulässig, sofern sie sich systematisch der jeweiligen Materie zuordnen lassen (Grundsatz der intrasystematischen Fortentwicklung).

Widmung²⁴: Widmung ist die normative Festlegung einer Nutzungsart für eine bestimmte Sache (z.B. Liegenschaft). Damit ist nicht unbedingt verbunden, dass die festgelegte Nutzung tatsächlich erfolgen muss, es darf aber keine andere Nutzung erfolgen. Beispiele: die Widmung einer

²¹ BACHMANN S., BAUMGARTNER G., FEIK R., GIESE K.J., JAHNEL D. LIENBACHER G.: Besonderes Verwaltungsrecht; S.461.

²² Vgl. WIKIPEDIA: [http://de.wikipedia.org/wiki/Bundesgesetz_\(%C3%96sterreich\)](http://de.wikipedia.org/wiki/Bundesgesetz_(%C3%96sterreich)). Datum des Zugriffs: 18.08.2010.

²³ BACHMANN S., BAUMGARTNER G., FEIK R., GIESE K.J., JAHNEL D. LIENBACHER G.: Besonderes Verwaltungsrecht; S.459.

²⁴ BACHMANN S., BAUMGARTNER G., FEIK R., GIESE K.J., JAHNEL D. LIENBACHER G.: Besonderes Verwaltungsrecht; S.460 f.

Privatstraße für den öffentlichen Verkehr; die Widmung eines Grundstücks im Flächenwidmungsplan als Bauland bzw. Grünland.

Wirkungsbereiche der Gemeinde: Der **eigene Wirkungsbereich** der Gemeinde als Selbstverwaltungskörper ist bundesverfassungsgesetzlich festgelegt und umfasst neben der *Privatwirtschaftsverwaltung*, der Haushaltsführung und der Abgabenausschreibung (Art 116 Abs 2 B-VG) alle Angelegenheiten, die im ausschließlichen oder überwiegenden Interesse der in der Gemeinde verkörperten örtlichen Gemeinschaft gelegen und geeignet sind, durch die Gemeinschaft innerhalb ihrer örtlichen Grenzen besorgt zu werden (Art 118 Abs 2 und 3 B-VG). Der einfache Gesetzgeber hat bei Regelung einer Materie derartige Angelegenheiten ausdrücklich als solche des eigenen Wirkungsbereiches zu bezeichnen.²⁵

Der eigene Wirkungsbereich umfasst also jene Aufgaben die von der Gemeinde weisungsfrei, aber natürlich unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben, zu besorgen sind.

1.1.1 Planungs- und baurechtlich spezifische Begriffe

Bau (Bauwerk, Baulichkeit, Bauanlage):

Anlage, zu deren Herstellung ein wesentliches Maß bautechnischer Kenntnisse erforderlich ist, die mit dem Boden in eine gewisse Verbindung gebracht und wegen ihrer Beschaffenheit geeignet ist, die öffentlichen Interessen zu berühren (VwGH v. 10.7.1956, Slg 4125/A u.a.).²⁶

Einige Beispiele zu den exakten Definitionen in den BauO. Nach dem Stmk. BauG (§ 4 Z 12) gilt als Bau:

„Bauliche Anlage (Bauwerk): jede Anlage, zu deren Errichtung bautechnische Kenntnisse erforderlich sind, die mit dem Boden in eine Verbindung gebracht wird und die wegen ihrer Beschaffenheit die öffentlichen Interessen zu berühren geeignet ist. Eine Verbindung mit dem Boden besteht schon dann, wenn die Anlage durch eigenes Gewicht auf dem Boden ruht oder auf ortsfesten Bahnen begrenzt beweglich ist oder nach ihrem Verwendungszweck dazu bestimmt ist, überwiegend ortsfest benutzt zu werden.“

Nach dem Sbg BauPolG (§ 1) gilt als Bau:

²⁵ BACHMANN S., BAUMGARTNER G., FEIK R., GIESE K.J., JAHNEL D., LIENBACHER G.: Besonderes Verwaltungsrecht; S.461.

²⁶ GEUDER H.: Einführung in das österreichische Planungs- und Baurecht; S.111.

„Bau: ein überdachtes oder überdecktes Bauwerk, das von Menschen betreten werden kann und wenigstens einen Raum zum Aufenthalt von Menschen oder zur Unterbringung von Sachen umfasst; als Bauwerk ist hierbei eine bauliche Anlage anzusehen, die bei ordnungsgemäßer Errichtung mit dem Boden verbunden ist und zu deren Herstellung bautechnische Kenntnisse erforderlich sind; das Vorliegen von Seitenwänden ist für einen Bau nicht wesentlich“

Davon unterscheidet das Sbg BauPolG die bauliche Anlage:

„bauliche Anlage: das durch eine bauliche Maßnahme oder aufgrund des § 2 Abs 2 bewilligungsfrei Hergestellte sowie Stütz- und Futtermauern, Aussichtswarten und Sprungschanzen“

Und eine „bauliche Maßnahme“:

„bauliche Maßnahme: die Durchführung einer nach baurechtlichen Vorschriften bewilligungspflichtigen Maßnahme“

Baugrund (Bauland²⁷):

Grundsätzlich jede für eine Bebauung gewidmete Fläche.

Bauplatz²⁸:

Ein Baugrund der nach einigen Landesbauordnungen als solcher genehmigt werden muss, bevor ein Gebäude errichtet werden kann; hierbei ist die Bewilligung an länderweise verschiedene Voraussetzungen gebunden. Derartige Bestimmungen bestehen in NÖ, OÖ, Sbg, Stmk und Wien.

Näheres siehe auch Kapitel 5.2 „Der Bauplatz“.

²⁷ GEUDER H.: Einführung in das österreichische Planungs- und Baurecht; S.112.

²⁸ GEUDER H.: Einführung in das österreichische Planungs- und Baurecht; S.112.

2 Bau- und Planungsrecht in Österreich – Grundlagen

2.1 Allgemeines

Das Grundrecht auf Eigentum (Staatsgrundgesetz Art. 5) und die damit verbundene „Baufreiheit“ werden in Österreich insbesondere durch eine Reihe von öffentlich-rechtlichen Bestimmungen mehr oder weniger starken Beschränkungen unterworfen. Zwar ist die Verwendung und Nutzung von Grund und Boden grundsätzlich dem Willen des Grundeigentümers unterworfen, doch um übergeordnete öffentliche Interessen zu schützen, beschränken - gestützt auf den Gesetzesvorbehalt der Grundrechte - vielfach Bundes- und Landesgesetzgeber die Verfügungs- und Nutzungsrechte an Grund und Boden durch einfachgesetzliche Regelungen. An dieser Stelle greift das Bau- und Planungsrecht ein. Regelungsbedarf besteht dabei in vielerlei Hinsicht. Zum Einen würden wohl wichtige Ziele des Allgemeinwohles unerreicht bleiben, da vollkommene Baufreiheit kaum zu öffentlich gewünschten räumlichen und baulichen Strukturen führen würde, zum Anderen dienen rechtliche Vorgaben an dieser Stelle der Gefahrenabwehr oder auch sozialen Belangen, man denke an Bauverbotsbereich für Hochwasser oder Lawinen gefährdete Gebiete, oder an Vorschreibungen von Kinderspielplätzen. Ziele des Bau- und Planungsrechts sollten also sein²⁹:

- Bautätigkeit an ungeeigneten Standorten soll verhindert werden, vielmehr soll sie nach siedlungsstrukturell gewünschten Gesichtspunkten erfolgen.
- Der Ressourcenverbrauch infolge der Bautätigkeit sollte möglichst gering gehalten werden.
- Beachtung des Orts- und Landschaftsbildes bzw. Verhinderung einer unerwünschten Beeinträchtigung.
- Bautätigkeiten sollen dem Stand der Technik entsprechend und sicher erfolgen.
- Einhaltung hygienischer und sanitärer Standards (Gesundheits-, Umwelt- und Naturschutz).
- Einhaltung der Nachbarrechte.
- Qualitativ hochwertige Bauformen und -strukturen sollen erreicht werden.

²⁹ Vgl. KANONIER A.: Arbeitsunterlage zur Vorlesung „Bau- und Planungsrecht“; Vorlesungsunterlage I S.6.

2.1.1 Das Baurecht

Das Baurecht umfasst im Weitesten Sinne alle Rechtsvorschriften, welche die Errichtung von Bauwerken regeln. Hierbei ist zwischen Vorschriften zu unterscheiden, die privatrechtliche Fragen, wie Eigentumsverhältnisse, Vertragsbeziehungen, Nachbarrechte, Haftungsfragen etc. zum Gegenstand haben und solchen, die öffentliche Interessen wie Sicherheit, Gesundheit, Umweltschutz etc. verfolgen bzw. die Grenzen der baulichen Nutzung des Bodens vorgeben. Bei ersterem spricht man von **privatem Baurecht**, der zweite Bereich ist unter dem Begriff **öffentliches Baurecht** zusammengefasst. Da nun die Baufreiheit eines Grundeigentümers aufgrund zahlreicher öffentlich-rechtlicher Vorschriften starken Beschränkungen unterworfen ist, sind Bauvorhaben vielfach bewilligungspflichtig. (...) Den traditionellen Kernbereich des hier dargestellten öffentlichen Baurechts bilden Regelungen, die die Sicherheit und einwandfreie Beschaffenheit von Bauten in technischer, sanitärer und hygienischer Hinsicht gewährleisten sollen. Dazu kommen Regelungen, die die Erfordernisse der Raumordnung berücksichtigen und historisch gewachsene Ortsbilder und Altstadtbereiche schützen (siehe oben). In der jüngeren Entwicklung treten auch Gedanken des Umweltschutzes hinzu, wie die Beschränkung des Energieverbrauchs durch Verwendung von bestimmten Baustoffen sowie Vorschriften über behindertengerechtes Bauen („Barrierefreiheit“).

Beim öffentlichen Baurecht können im Wesentlichen drei Gruppen von Normen unterschieden werden:

- **allgemeine Bebauungsregelungen** (z.B. Baubewilligung),
- **baupolizeiliche Normen** (z.B. Kontrolle und Strafbestimmungen) und
- **bautechnische Normen** (Standesicherheit, Festigkeit, Brandschutz etc.).

In einigen Bundesländern finden sich alle drei Normengruppen in ein und derselben Kodifikation, teilweise besteht ein eigenes Bautechnikgesetz (OÖ) bzw. Bauvorschriften in Gesetzesrang (z.B. Kärnten und Steiermark), in Salzburg sind die baurechtlichen Normen auf ein Bebauungsgrundlagengesetz, ein Baupolizeigesetz und ein Bautechnikgesetz aufgeteilt. Daneben existieren zahlreiche Nebengesetze und Verordnungen.³⁰ Wird der Begriff **Bauordnung (BauO)** verwendet, so sind darin also in der Regel alle Vorschriften eines Bundeslandes zum Thema Bauen subsummiert.

³⁰ Vgl. BACHMANN S., BAUMGARTNER G., FEIK R., GIESE K.J., JAHNEL D., LIENBACHER G.: Besonderes Verwaltungsrecht; S.365 ff.

2.1.2 Raumordnung

Von der Bauordnung zu unterscheiden ist die **Raumordnung**. Sie behandelt vor allem die Frage wie ein Grundstück bebaut werden darf. Damit geben einerseits die Bauordnungen und andererseits die Raumordnung die rechtlichen Rahmenbedingungen zur Realisierung von Bauprojekten vor.

Im Rauplanungsrecht sind folgende Gliederungen bzw. Differenzierungen typisch³¹:

- **Nominelles Raumordnungsrecht** umfasst all jene gesetzlichen Regelungen der Bundesländer, die ausdrücklich als Raumordnungs- oder Raumplanungsgesetze bezeichnet werden bzw. welche die überörtliche Raumordnung der Länder regeln.
- **Das funktionelle Raumordnungsrecht** setzt sich aus jenen Rechtsnormen zusammen, die sich mit Raumfaktoren wie Boden, Luft, Wasser und der rechtlichen Regelung, ihrer Nutzung und Verwendung befassen. Für die Steuerung des Bauwesens kann somit eine Vielzahl von Rechtsmaterien eine entscheidende Bedeutung haben (z.B. Gewerberecht, Wasserrecht, Forstrecht, Denkmalschutzrecht, Naturschutzrecht, etc.).

Allein an dieser Gliederung wird bereits erkennbar, wie vielfältig hier die entsprechenden Fachmaterien sind, welche die räumliche Entwicklung beeinflussen.

Geht es um die Definition des Regelungsgegenstandes „**Raumordnung**“, so ist dieser zwar teilweise in den einzelnen ROG der Länder aus dem Blickwinkel ihrer Kompetenz definiert, eine allgemein gültige Definition, die die Raumordnung in ihrer Gesamtheit (Gemeinschaftsebene, Bundesebene, Landesebene und Gemeindeebene) sowie in ihrer hoheitlichen und nichthoheitlichen (privatwirtschaftlichen) Form erfasst, gibt es auf gesetzlicher Ebene aber nicht. Nach einer in der Lehre von *Rill* und *Schäffer* entwickelten Definition ist Raumordnung: *„Die Gesamtheit staatlicher Akte hoheitlicher und nichthoheitlicher Art, die darauf abzielen, den Staatsraum oder Teile hiervon nach den politischen Zielvorstellungen insb. im Sinne wirtschaftlicher, sozialer und kultureller Leitlinien zu gestalten.“*³²

Die österreichischen Bundesländer legen in ihren jeweiligen Raumordnungsgesetzen Ziele und Grundsätze der Raumordnung fest und leiten davon in der Folge die jeweiligen Planungsinstrumente auf der Ebene der überörtlichen Raumplanung und davon wiederum die

³¹ Vgl. KANONIER A.: Arbeitsunterlage zur Vorlesung „Bau- und Planungsrecht“; Vorlesungsunterlage I S.6.

³² Vgl. BACHMANN S., BAUMGARTNER G., FEIK R., GIESE K.J., JAHNEL D. LIENBACHER G.: Besonderes Verwaltungsrecht; S.340 ff.

Planungsinstrumente auf der Ebene der örtlichen Raumplanung ab. Natürlich bedarf es auch einer Abstimmung der Planungen auf den jeweiligen Ebenen mit den Nachbargebieten.

Dazu eine Übersicht zu Ebenen und Instrumenten der Raumplanung in Österreich:

Tabelle 1: Planungsebenen von der Raumplanung bis zur Gebäudeplanung³³

Planungsebene	Planträger	Planungsinstrument	Räumlicher Bezug	Maßstab ca.
überörtlich	Land	Landesentwicklungsprogramm	Landesgebiet	1:50000
	Land- oder Regionlaverband	Regionalprogramm	Region (Teilraum des Landes)	1:20000 bis 1:5000
örtlich	Gemeinde	Örtliches Entwicklungskonzept	Gemeindegebiet	1:10000
		Flächenwidmungsplan		1:5000
		Bebauungsplan	Bauland	1:1000
privat	Eigentümer	Bauplan (Bauplatzerklärung, Baubewilligung)	Grundstück	1:200

Von Bedeutung für Bauherrn und Planer eines Bauprojektes sind vor allem der Flächenwidmungsplan und der Bebauungsplan. Während im Flächenwidmungsplan alle Grundstücke mit den jeweils vorgesehenen Nutzungsmöglichkeiten verzeichnet sind, enthält der Bebauungsplan mehr oder weniger genaue Vorgaben bezüglich der Bebauungsmöglichkeiten eines Grundstücks, so z.B. Regelungen über Abstände, Gebäudehöhen oder Bebauungsdichte. Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan liegen am jeweiligen Gemeindeamt zur allgemeinen Einsichtnahme auf. Bebauungspläne existieren allerdings nicht für alle Grundstücke eines Gemeindegebietes. Gibt es keinen Bebauungsplan, darf dennoch nicht ungeregelt gebaut werden, in diesen Fällen kommen die dafür vorgesehenen

³³ ACHAMMER C.M., STÖCHER H.: Bauen in Österreich – Handbuch für Architekten und Ingenieure; S.143.

Bestimmungen in den Raumordnungsgesetzen und Bauordnungen zur Anwendung.

2.1.3 Anwendung

Wenn nun ein Bauwerk in die Realität umgesetzt werden soll, so müssen alle betreffenden Rechtsnormen eingehalten werden. Den Kern bilden dabei die erwähnten Bauordnungen und Raumordnungsgesetze der Länder. Von zentraler Bedeutung auch Flächenwidmungs- und Bebauungspläne (Verordnungen der Gemeinde). Darüber hinaus können aber auch noch weitere Verordnungen auf Landesebene (z.B. Naturschutzgebiete) oder des Bundes (z.B. Wasserschutzgebiete), welche wiederum mit den übergeordneten Bestimmungen der Landes- und Bundesgesetze und in weiterer Folge mit den Verfassungsrechtlichen sowie gemeinschaftsrechtlichen Regelungen übereinstimmen müssen (siehe Abbildung 2: Stufenbau der Rechtsordnung) zur Anwendung kommen. In vielen Fällen, vor allem aber auch bei der Auslegung vieler Rechtsvorschriften im Zusammenhang mit dem Baurecht spielt daneben auch die Judikatur der Höchstgerichte eine wesentliche Rolle. Um die Einhaltung all dieser entsprechenden Bestimmungen im Baurecht gewährleisten zu können, gibt es die bereits erwähnte Bewilligungs- bzw. Anzeigepflicht für Bauvorhaben. Die Baubewilligung (Bescheid) ist dabei jener Rechtsakt, welcher im Stufenbau der Rechtsordnung auf unterster Stufe steht.

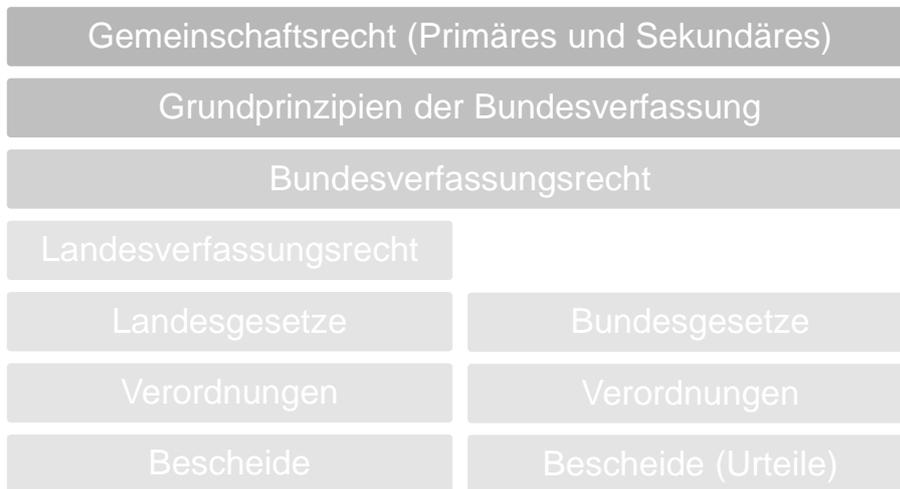


Abbildung 2: Stufenbau der Rechtsordnung³⁴

Der Baubewilligungsbescheid muss demnach in den ranghöheren Normen seine Grundlage und Deckung finden. Dieses Prinzip gilt dem

³⁴ Vgl.: http://netzwerke.oegb.at/fsg_zaw/data/upload/Stufenbau%20der%20Rechtsordnung.bmp, Datum des Zugriffs: 31.10.2009.

Stufenbau zufolge natürlich auch für alle anderen Normen der Rechtsordnung.³⁵

Wenngleich die Baubewilligung als hoheitlicher Verwaltungsakt wahrscheinlich als wichtigstes Instrument zur Umsetzung der Ziele des Bau- und Planungsrechts genannt werden kann, gibt es allerdings noch weitere Instrumente und Maßnahmen die der Umsetzung des Baurechts dienen, welche unterschiedliche Bindungswirkung entfalten. In dieser Hinsicht können drei Bereiche genannt werden³⁶:

- **Hoheitliche, verbindliche Maßnahmen** (Hoheitsverwaltung → Hoheitsrechte werden von einer juristischen Person des öffentlichen Rechts ausgeübt z.B. Baubehörde): Darunter fallen Maßnahmen und Vorschriften, welche mit rechtlichen Mitteln durchsetzbar sind und nach einem förmlichen Verfahren erlassen werden. Als Rechtsnormen der Hoheitsverwaltung sind im Bau- und Planungsrecht die Verordnung (z.B. Flächenwidmungsplan) und der Bescheid (z.B. Baubewilligung) vorgesehen.
- **Unverbindliche Maßnahmen:** Ihnen kommt grundsätzlich keine unmittelbare Rechtskraft zu. Auch Inhalte und Verfahren sind in der Regel nicht genau vorgeschrieben. Beispiele: Konzepte, Leitbilder, Entwürfe, etc.
- **Mischformen:** Auch Mischformen zwischen hoheitlichen Vorgaben und privatwirtschaftlichen Vereinbarungen kommen heute vor. Sie kommen vor allem im Zusammenhang mit Maßnahmen im Bereich von PPP-Projekten (Public-Privat-Partnership) zur Anwendung.

Im Zuge der Deregulierungs- und Liberalisierungsdebatte im Bereich des Baurechts rücken oft gerade jene Instrumente, welche nicht ausschließlich auf eine reine hoheitliche Bewilligungspflicht abzielen, sondern beispielsweise Anreize zur Erreichung der gewünschten Siedlungs- und Bautätigkeit bieten, mehr in den Mittelpunkt. All diese Maßnahmen haben allerdings dasselbe Ziel, sie sollen die Abstimmung der Interessen aller Beteiligten ermöglichen. Denn Rahmen dazu bieten eben die jeweiligen Bauverfahren.

2.2 Verfassungsrechtliche Grundlagen des Bau- und Raumordnungsrechts – Überblick über mögliche Bewilligungserfordernisse für Bauvorhaben

Nach Art. 2 B-VG ist Österreich ein Bundesstaat, gebildet aus neun selbstständigen Ländern. Die Verteilung der staatlichen Funktionen

³⁵ Vgl. BARTA H.: Zivilrecht – Grundriss und Einführung in das Rechtsdenken, http://www.uibk.ac.at/zivilrecht/buch/kap1_0.xml#Stufenbau_der_Rechtsordnung, Datum des Zugriffs: 31.10.2009.

³⁶ Vgl. KANONIER A.: Arbeitsunterlage zur Vorlesung „Bau- und Planungsrecht“; Vorlesungsunterlage I S.7 f.

zwischen Bund und Ländern bildet dabei den Kern der Bundesstaatlichkeit. Wie diese Verteilung der Zuständigkeit zwischen Bund und Ländern zu erfolgen hat, ist in den so genannten Kompetenzartikeln des Bundes-Verfassungs-Gesetzes geregelt (Art 10 bis 15 B-VG).³⁷

Nach Art 15 Abs 1 B-VG gilt folgendes:

Soweit eine Angelegenheit nicht ausdrücklich durch die Bundesverfassung der Gesetzgebung oder auch der Vollziehung des Bundes übertragen ist, verbleibt sie im selbständigen Wirkungsbereich der Länder.

Man spricht hier von einer Generalklausel zugunsten der Länder.

In der Regel gilt der Grundsatz der strikten Kompetenztrennung, d.h. in einer bestimmten Materie können entweder nur Bund oder nur die Länder für Gesetzgebung und/oder Vollziehung zuständig sein. Das Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) verweist bestimmte Angelegenheiten in die Zuständigkeit des Bundes in Gesetzgebung und/oder Vollziehung. Alle nicht in die Bundeskompetenz gewiesenen Angelegenheiten gehören zum selbständigen Wirkungsbereich der Länder (siehe Generalklausel des Art 15 Abs 1 B-VG).³⁸ Im B-VG ist weder ein allgemeiner Kompetenztatbestand „Baurecht“ noch „Raumplanung“ angeführt.

2.2.1 Baurecht

Baurechtliche Maßnahmen sind aufgrund des zuvor angeführten Sachverhaltes grundsätzlich **Landessache in Gesetzgebung und Vollziehung**. Konkurrierende Zuständigkeiten sind damit ausgeschlossen. Daraus folgt, dass etwa ein Baurecht des Bundes und gleichzeitig ein Baurecht der Länder unzulässig wäre, man spricht von der Exklusivität der Kompetenzen. Man möchte meinen, damit wäre die Kompetenzsituation klar. Tatsächlich gibt es im Bereich des öffentlichen Baurechts gleich in mehrfacher Hinsicht eine Zersplitterung der Zuständigkeiten, sowohl in der Gesetzgebung als auch in deren Vollziehung.

Betrachten wir zunächst die Ausnahmen von der Landeskompetenz. Sie ergeben sich zum einen aus einer ausdrücklichen Regelung im Art. 10 B-VG, zum anderen aus einem besonderen Naheverhältnis bestimmter Baurechtsmaterien zu Bundeskompetenzen. **Art.10 B-VG** enthält eine Aufzählung jener Bauten, die wegen ihrer engen Verbindung mit einer

³⁷ Vgl. EISENBERGER G., HÖDL E.: Einführung in das Steiermärkische Bau- und Raumplanungsrecht; S.23.

³⁸ Vgl. EISENBERGER G., HÖDL E.: Einführung in das Steiermärkische Bau- und Raumplanungsrecht; S.23.

Kompetenzmaterie des Bundes **in Gesetzgebung und Vollziehung Bundessache** sind. Es handelt sich dabei um

- das Verkehrswesen (bezüglich der Eisenbahnen, der Schifffahrt und der Luftfahrt),
- Bundesstraßen (Art 10 Abs 1 Z 9 B-VG),
- Bergwesen,
- Forstwesen,
- Wasserrecht (Art 10 Abs 1 Z 10 B-VG) und um
- militärische Angelegenheiten (Art 10 Z 15 B-VG)³⁹

In den genannten Fällen besteht nach der Rechtsprechung des VfGH kein Raum für eine Baurechtskompetenz der Länder. Dies stützt sich unter anderem auf die sogenannte **Wesenstheorie**, wonach die Eigenständigkeit von Sachkompetenzen mit dem Begriff „Wesen“ umschrieben wird. Einzelne neuere Erkenntnisse des VfGH (VfSlg 13234/1992 zum Wasserrecht) und VwGH kommen unter Heranziehung des **Versteinerungsprinzips* (Versteinerungstheorie)** zum selben Ergebnis.⁴⁰ Angesichts ihrer großen Unbestimmtheit und der Schwierigkeit sie voneinander abzugrenzen, sind die Kompetenztatbestände des B-VG und in diesem Falle jene, die in Zusammenhang mit dem Baurecht stehen, bereits häufig Gegenstand der Auslegung der Höchstgerichte, insbesondere des VfGH gewesen. Daraus entstanden eine Reihe von Strukturmerkmalen und Auslegungsregeln wie die oben genannte Wesens- und Versteinerungstheorie.⁴¹

Bei einer tieferen Betrachtung zu den vorher genannten **Baurechtskompetenzen des Bundes** lässt sich folgendes feststellen: Es handelt sich dabei um jene Bundeskompetenzen, die die **baurechtlichen Belange weitestgehend abdecken**.

- Eisenbahnen

Bundessache ist das Baurecht für Eisenbahnanlagen, das sind Bauten, die unmittelbar dem Eisenbahnbetrieb dienen oder aber mittelbar insofern, als sie für einen ordnungsgemäßen Bahnbetrieb unerlässlich sind. Bahnfremde Bauten sind Landessache, auch wenn sie auf „Bahngrund“ liegen.⁴²

³⁹ Vgl. EISENBERGER G., HÖDL E.: Einführung in das Steiermärkische Bau- und Raumplanungsrecht; S.24.

⁴⁰ Vgl. BACHMANN S., BAUMGARTNER G., FEIK R., GIESE K.J., JAHNEL D., LIENBACHER G.: Besonderes Verwaltungsrecht; S.367.

⁴¹ Vgl. RASCHAUER B., AMANN W.: Vereinheitlichung der Bauordnungen in Österreich, FGW-Schriftenreihe Nr. 133 im Auftrag des BmWA; S.63.

⁴² RASCHAUER B., AMANN W.: Vereinheitlichung der Bauordnungen in Österreich, FGW-Schriftenreihe Nr. 133 im Auftrag des BmWA; S.109.

VfSlg 5019/1965, VfSlg 5578/1967, VwSlg 6123 (A), VwSlg 14.414 (A), VwGH 13. 4. 1993, 92/05/0279

- Luftfahrt

Bundessache ist das Baurecht betreffend Anlagen zum Zweck der Luftfahrt einschließlich der Flugpisten. Bauten durch Luftfahrtunternehmen auf einem Flugplatz, die nicht für die Abwicklung des Flugverkehrs unerlässlich sind, unterliegen der Landesbaurechtsgesetzgebung. Sie bedürfen allerdings zur Gewährleistung der Sicherheit des Flugverkehrs einer luftfahrtrechtlichen Bewilligung (Kumulation).⁴³

VwSlg 14.265 (A), VwGH 30. 5. 1995, 94/05/0053

- Schifffahrt

Bundessache ist das Baurecht (Schifffahrtsrecht) für Schifffahrtsanlagen. Bei nicht öffentlichen Schifffahrtsanlagen herrscht zwischen Baurecht (BauO der Länder) und dem Schifffahrtsrecht der Grundsatz der Kumulation (Kumulationsprinzip).⁴⁴

VwSlg 13.285 (A)

- Bundesstraßen

Bundessache sind Vorschriften über Herstellung und Erhaltung des Straßenkörpers in allen Bestandteilen (einschließlich Gehsteige), Straßenbeleuchtung, Anlagen zur Sicherung und Regelung des Verkehrs.⁴⁵

VfSlg 4349/1963, VfSlg 6770/1972, VwSlg 7792 (A)

- Bergwesen

Bundessache sind Bergwerksanlagen, das sind Baulichkeiten, für deren Errichtung primär bergbautechnische Kenntnisse erforderlich sind. Baurechtliche Regelungen für andere Baulichkeiten im Zusammenhang mit Bergwerken sind Sache des Landesbaurechtsgesetzgebers (VfSlg 5672/1968).⁴⁶

VfSlg 2685/1954, VfSlg 5672/1968, VfSlg 13.299/1992, VwGH 19. 9. 1995, 94/05/0302

⁴³ RASCHAUER B., AMANN W.: Vereinheitlichung der Bauordnungen in Österreich, FGW-Schriftenreihe Nr. 133 im Auftrag des BmWA; S.111.

⁴⁴ Vgl. RASCHAUER B., AMANN W.: Vereinheitlichung der Bauordnungen in Österreich, FGW-Schriftenreihe Nr. 133 im Auftrag des BmWA; S.112.

⁴⁵ RASCHAUER B., AMANN W.: Vereinheitlichung der Bauordnungen in Österreich, FGW-Schriftenreihe Nr. 133 im Auftrag des BmWA; S.113.

⁴⁶ RASCHAUER B., AMANN W.: Vereinheitlichung der Bauordnungen in Österreich, FGW-Schriftenreihe Nr. 133 im Auftrag des BmWA; S.114.

- Forstwesen

Bundessache sind baurechtliche Regelungen betreffend forstliche Bringungsanlagen. Kumulation Landesbaurecht/Forstrecht: Bauten auf Waldboden. Derartige Bauten benötigen neben einer Baubewilligung auch eine Rodungsbewilligung. Das Forstwesen im Sinn des Art. 19 Abs. 1 Z 10 B-VG umfasst alle auf Pflege, Erhaltung und Schutz des Waldbestandes Bezug habende Vorschriften.⁴⁷

VfSlg 2192/1951

- Wasserrecht

Bundessache sind Bauten, die unmittelbar (und nicht bloß mittelbar) der Wassernutzung dienen.⁴⁸

VfSlg 13.234/1992

- Militärische Angelegenheiten

Bundessache sind Bauliche Anlagen, die spezifischen militärischen Zwecken dienen.⁴⁹

VwSlg 10.194 (A)

Neben den oben bereits genannten Baurechtmaterien gibt es allerdings noch eine Reihe weiterer **Bezugspunkte** des Baurechts zu anderen Rechtsgebieten. So etwa:

- im Bereich des Arbeitsrechts (beinhaltet das Arbeitsvertragsrecht, das Arbeitnehmerschutzrecht und das Arbeitsverfassungsrecht)
- bei Bundestheatern
- im Denkmalschutz (Art 10 Abs 1 Z 13 B-VG)
- im Energierecht
- im Post- und Fernmeldewesen
- bei der Feuerpolizei
- im Gesundheitswesen
- im Gewerberecht (Art 10 Abs 1 Z 8 B-VG)
- im Grundbuchsrecht und Vermessungsrecht
- beim Naturschutz
- in der Stadterneuerung (Assanierung)
- bei der Straßenpolizei

⁴⁷ RASCHAUER B., AMANN W.: Vereinheitlichung der Bauordnungen in Österreich, FGW-Schriftenreihe Nr. 133 im Auftrag des BmWA; S.115.

⁴⁸ RASCHAUER B., AMANN W.: Vereinheitlichung der Bauordnungen in Österreich, FGW-Schriftenreihe Nr. 133 im Auftrag des BmWA; S.116.

⁴⁹ RASCHAUER B., AMANN W.: Vereinheitlichung der Bauordnungen in Österreich, FGW-Schriftenreihe Nr. 133 im Auftrag des BmWA; S.121.

- im Umweltschutz (darunter fallen auch das Abfallwirtschaftsgesetz - AWG und das Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz – UVP-G)
- im Volkswohnungswesen
- im Bereich des öffentlichen Wegerechts
- im Bereich des Zivil- und Strafrechts

All diese angeführten Punkte können von Fall zu Fall auch im Bereich des Baurechts eine Rolle spielen. Z.T. fallen sie in Bundes-, z.T. in Landeskompetenz, eine klare Abgrenzung fällt hier sehr schwer. Dazu muss immer der konkrete Fall betrachtet werden. Aber es gibt auch Ausnahmen in der Baurechtskompetenz des Bundes, so z.B. bei Bundestheatern, wonach gemäß Art 10 Abs 1 Z 13 B-VG Bauangelegenheiten der Bundestheater ausdrücklich in die Baurechtskompetenz der Länder fallen, oder aber es handelt sich um Materien, die sowohl bundes- als auch landesgesetzlichen Regelungen unterliegen können. Daneben kann es auch mehrfach zur Kumulation von bundesrechtlichen Bauvorschriften und dem Baurecht der Länder kommen.

Besondere Erwähnung sollten in diesem Zusammenhang vielleicht noch Bundeseigene Gebäude finden. Sie bilden z.B. eine Ausnahme in der Baurechtskompetenz der Länder. Nach Art 15 Abs 5 B-VG fallen nämlich Akte der Vollziehung des Baurechts in die mittelbare Bundesverwaltung*, soweit sie

- bundeseigene Gebäude mit öffentlicher Zweckwidmung (z.B. Amtsgebäude, Schulen oder Spitäler) betreffen.

Ausgenommen davon ist allerdings wiederum die Vollziehung der Normen über die Bestimmung der Baulinie und des Niveaus, die wieder in die Kompetenz der Länder fällt (Gegenausnahme). Mit der tranchenweisen Übertragung der meisten bundeseigenen Liegenschaften und Gebäude auf die BundesimmobilienGmbH durch das Bundesimmobiliengesetz verliert Art 15 Abs 5 B-VG allerdings zunehmend an Bedeutung (VfSlg 17147/2004).⁵⁰

2.2.2 Raumordnungsrecht

Auch die **Materie der Raumordnung (Raumordnungsrecht)** weist eine kompetenzrechtlich sehr starke Zersplitterung auf. Der Begriff selbst kommt in der Bundesverfassung nicht vor. Im Zuge eines Kompetenzfeststellungsverfahrens nach Art 138 Abs 2 B-VG hat der VfGH allerdings in einem Rechtssatz (VfSlg 2674/1954) festgestellt:

⁵⁰ Vgl. BACHMANN S., BAUMGÄRTNER G., FEIK R., GIESE K.J., JAHNEL D., LIENBACHER G.: Besonderes Verwaltungsrecht; S.366.

„Die planmäßige und vorausschauende Gestaltung eines bestimmten Gebietes in Bezug auf seine Bebauung, insbesondere für Wohn- und Industriezwecke einerseits und für die Erhaltung von im wesentlichen unbebauten Flächen andererseits (‘Landesplanung’ – ‚Raumordnung‘), ist nach Art. 15 Abs. 1 B.-VG. in der Fassung von 1929 in Gesetzgebung und Vollziehung insoweit Landessache, als nicht etwa einzelne dieser planenden Maßnahmen, wie insbesondere solche auf dem Gebiete des Eisenbahnwesens, des Bergwesens, des Forstwesens und des Wasserrechts, nach Art. 10–12 B.-VG. in der Fassung 1929 der Gesetzgebung oder auch der Vollziehung des Bundes ausdrücklich vorbehalten sind.“

Daher fällt auch die Raumordnung nach der Generalklausel des Art 15 B-VG in Gesetzgebung und Vollziehung den Ländern zu, soweit nicht Teile davon (planende Maßnahmen der Gesetzgebung oder auch Vollziehung) ausdrücklich in die Kompetenz des Bundes gewiesen werden. Raumordnung ist demnach „keine für sich bestehende Verwaltungsmaterie“, sondern ein Bündel von Planungsbefugnissen mit Kompetenztatbeständen für Fachplanungen auf Bundesebene sowie einer generellen Raumordnungszuständigkeit auf Länderebene. Raumordnung ist somit das typisches Beispiel einer Querschnittsmaterie⁵¹. Die Zuständigkeit der Länder im Bereich der Raumordnung wird also im Bereich bedeutender Fachmaterien durchbrochen.

Dem Bund sind also Raumordnungskompetenzen als Fachplanungskompetenzen, die jeweils einen Teil eines bestimmten (Bundes-)Kompetenztatbestandes bilden, übertragen. Der Bund ist für den Erlass notwendiger raumordnungsrechtlicher Maßnahmen bei der Regelung der jeweiligen Materien zuständig. Als Beispiele sind hier zu nennen:

- Die Ordnung der Bodennutzung im Zusammenhang mit dem Eisenbahn- und Straßenwesen,
- der Luftfahrt sowie der Schifffahrt,
- dem Post und Fernmeldewesen,
- dem Bergwesen,
- dem Forstwesen,
- wasserrechtlichen Belangen und Wildbachverbauung,
- sowie mit den landesgrenzüberschreitenden Starkstromwegen,
- abfallwirtschaftlichen Anlagen,
- militärischen Anlagen und mit
- der Bodenreform.

⁵¹ Vgl. KANONIER A.: Arbeitsunterlage zur Vorlesung „Bau- und Planungsrecht“; Vorlesungsunterlage II S.3 f.

- Vergleiche auch die geteilte Kompetenz im Bereich der Abfallwirtschaft für Abfallbehandlungsanlagen nach Art 10 Abs 1 Z 12 B-VG (*Abfallwirtschaftsrecht*).

Landeskompetenz ist die verbleibende Raumordnungskompetenz, die nicht in die Fachplanungskompetenzen des Bundes fällt. Dazu gehören neben der eigentlichen Raumordnungskompetenz auch die Fachplanungskompetenzen in den Materien, die in Gesetzgebung und Vollziehung den Ländern zustehen (Bauwesen, Landeskultur, Landschaftspflege, Naturschutz, Landesstraßen usw.). Der Anteil der Gemeinden an der Raumordnungskompetenz, die nicht die Fachplanungskompetenzen der Länder betrifft, ist ebenfalls aus der Vollziehungskompetenz der Länder herausgelöst. Gemäß Art 118 Abs 3 Z 9 B-VG sind die Gemeinden im eigenen Wirkungsbereich* zur Vollziehung der örtlichen Raumplanung zuständig. Entschädigungsfragen und die eben genannten Fachplanungskompetenzen fallen nicht in diese Kompetenz.

Im Hinblick auf die Abgrenzung der Kompetenzen zwischen Bund und Ländern ist zunächst auf das in der Rechtsprechung des VfGH entwickelte Berücksichtigungsprinzip* zu verweisen (VfSlg 10292/1984; 15552/1998). Die Raumordnungsziele können zwar kompetenzübergreifenden, kompetenzneutralen Charakter haben, die jeweils andere Gesetzgebungsautorität ist daran nicht gebunden. Bei der Umsetzung der Ziele in verbindliche Rechtsakte ist aber Rücksicht auf die anderen Gesetzgeber bzw. die andere Planungsautorität zu nehmen (idS. auch VfSlg 17057/2003). Die Interessen der gegenbeteiligten Gebietskörperschaft dürfen zwar berücksichtigt werden, dies darf aber nicht dazu führen, dass die der anderen Gebietskörperschaft obliegenden Regelungskompetenzen selbst vorgenommen werden. Planungen der anderen Gebietskörperschaft dürfen nicht „unterlaufen“ werden (dies gilt insbesondere auch für die Vollziehung). Ein einem Planungsakt einer anderen Gebietskörperschaft widersprechender Planungsakt darf nur in sorgfältiger Abwägung der einander gegenüberstehenden öffentlichen Interessen erfolgen.

Die Planungskompetenzen von Bund und Ländern stehen gleichrangig nebeneinander. Der Bund kann nicht einseitig Raumordnungsziele der Länder festlegen, ebenso wenig können die Länder durch Festlegung von Raumordnungszielen den Bund in seinen Fachplanungskompetenzen binden. Aus dieser zersplitterten Kompetenzlage entsteht ein großer Koordinationsbedarf, der hauptsächlich durch freiwillige Zusammenarbeit gedeckt wird. Ein Koordinationsinstrument sind dabei auch die Art 15a B-VG Vereinbarungen* zwischen Bund und Ländern. Keine Gleichrangigkeit besteht zwischen der Landes- und der Gemeindeplanung. Die Gemeindeplanung (örtliche Raumplanung) ist der Landesplanung nachgeordnet und von dieser bestimmt. Die örtliche Raumplanung wird

im eigenen Wirkungsbereich* der Gemeinde vollzogen. Die verfassungsrechtliche Grenze für Regelungen der überörtlichen Raumplanung (in den ROG und Entwicklungs- bzw. Raumordnungsprogrammen) bildet das überörtliche Interesse. Die örtliche Raumplanung darf durch solche Regelungen nur insoweit gebunden werden, als überörtliche Interessen nachgewiesen werden können. Darüber hinaus muss aber auch in diesem Fall den Gemeinden die Ausübung ihres Planungsermessens grundsätzlich garantiert bleiben (VfSlg 12169/1989). Regelungen auf überörtlicher Ebene, die diese Kriterien nicht erfüllen, sind verfassungswidrig, weil sie in das Recht auf Selbstverwaltung der Gemeinden in Angelegenheiten der örtlichen Raumplanung eingreifen.⁵²

2.2.3 Zum möglichen Nebeneinander von bundes-, und landesgesetzlichen Vorschriften im Baurecht und deren Abgrenzung

Gestützt auf die sog. **Gesichtspunktetheorie*** geht der VfGH von einem möglichen Nebeneinander von bundes- und landesrechtlichen Vorschriften betreffend der baulichen Gestaltung von Gebäuden aus. Z.B. bei gewerblichen Betriebsanlagen, wo neben dem Baurecht auch das Gewerberecht zur Anwendung kommt. Hinsichtlich der Notwendigkeit allfälliger erforderlicher weiterer Bewilligungen für bauliche Maßnahmen neben der klassischen Baubewilligung gilt damit das **Kumulationsprinzip***. Dabei hat jede Verwaltungsbehörde ausschließlich die in ihren Zuständigkeitsbereich fallenden Aufgaben wahrzunehmen (siehe Begriffsbestimmungen – Kumulationsprinzip). Zu den möglichen zusätzlich erforderlichen landes- bzw. bundesgesetzlichen Genehmigungen zählen z.B. Bewilligungen nach der GewO, dem NSchG oder WRG). Zu beantragen sind diese u.U. zusätzlich erforderlichen Bewilligungen vor oder spätestens gleichzeitig mit dem entsprechenden Baubewilligungsansuchen. Ein Beispiel: Ist die Baubehörde in solchen Fällen sachlich und örtlich auch zur Erteilung anderer (kumulierender) Bewilligungen nach anderen Verwaltungsvorschriften zuständig, und wird das Baubewilligungsansuchen im Rahmen eines Gesamtantrages (§ 39 Abs 2a AVG) gestellt, hat die Behörde* das Baubewilligungsverfahren mit anderen Bewilligungsverfahren zur gemeinsamen Verhandlung (§ 40 Abs 1 AVG) und Entscheidung (§ 58a AVG – Gesamtbescheid) zu verbinden (**one-stop-shop-Prinzip***). Des Weiteren bestehen

⁵² BACHMANN S., BAUMGARTNER G., FEIK R., GIESE K.J., JAHNEL D., LIENBACHER G.: Besonderes Verwaltungsrecht; S.341 ff.

Sonderregelungen für Verfahren, bei denen eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wird.⁵³

Der Vollständigkeit halber sei auch erwähnt, dass neben den oben angeführten Theorien zur Verfassungsinterpretation (Berücksichtigungstheorie, Gesichtspunktetheorie, Versteinerungstheorie und Wesenstheorie) die Rechtsprechung des VfGH noch zwei weitere „Theorien“ (Überschattungstheorie und Kernbereichstheorie) kennt, welche in angezeigten Fällen zur Verfassungsrechtlichen Einordnung des Bau- bzw. Raumordnungsrechts herangezogen werden. Geuder beschreibt die genannten Theorien in seinem Buch „Einführung in das österreichische Planungs- und Baurecht“ näher.

Damit kann festgehalten werden, dass die Baurechtskompetenz der Länder nicht unbeschränkt gilt. Greift man die Frage nach den erforderlichen Bewilligungen, die im Rahmen der Realisierung eines Bauprojektes eingeholt werden müssen auf, so gestaltet sich das richtige Erkennen der involvierten Rechtsgebiete und die Abgrenzung der Zuständigkeiten keineswegs einfach. Eine allgemeingültige Lösung im Hinblick auf das Zusammenspiel involvierter Rechtsvorschriften bei der Genehmigung von Bauvorhaben gibt es also nicht. Es bedarf, wie im Bauwesen so oft, einer von Fall zu Fall maßgeschneiderten Vorgangsweise.

Für ausgewählte Kapitel werden in dieser Arbeit im weiteren Verlauf auch Beispiele im Hinblick auf die Abgrenzung der Kompetenzen zwischen Bund und Ländern bzw. für die kumulative Anwendung unterschiedlicher Rechtsvorschriften gezeigt.

Zusammenfassend kann festgehalten werden⁵⁴:

Für die Abgrenzung zwischen den vielfältigen Rechtsmaterien des Bundes und der Länder gelten unterschiedliche **Abstimmungsmechanismen**, wobei grundsätzlich zu unterscheiden ist zwischen:

- **Gleichwertiger Anwendung** verschiedener Rechtsmaterien (**Kumulationsprinzip**).
- **Anwendungsvorrang** einer bestimmten Rechtsmaterie gegenüber einer anderen.

Diese Differenzierung ist im Baurecht von erheblicher Bedeutung, da die Realisierbarkeit von Bauvorhaben entscheidend von der Anwendung der speziellen Rechtsmaterien abhängen kann. Raumplanerische

⁵³ Vgl. BACHMANN S., BAUMGARTNER G., FEIK R., GIESE K.J., JAHNEL D., LIENBACHER G.: Besonderes Verwaltungsrecht; S.367 und

Vgl. GIESE K.: Salzburger Baurecht; S.157 und 213.

⁵⁴ Vgl. KANONIER A.: Arbeitsunterlage zur Vorlesung „Bau- und Planungsrecht“; Vorlesungsunterlage II S.8.

Maßnahmen auf Landes- und Gemeindeebene sind hingegen in der Regel den Fachplanungen des Bundes und des Landes hierarchisch untergeordnet.

Die Exklusivität der Kompetenzen verbietet jedoch nicht, dass bestimmte Sachbereiche **nach verschiedenen Gesichtspunkten geregelt** werden. So ist der jeweilige Landesgesetzgeber durchaus befugt, Vorschriften unter dem Gesichtspunkt des Baurechtes zu erlassen, wenn der Gegenstand sonst, nämlich unter einem anderen Gesichtspunkt, einem dem Bundesgesetzgeber zugewiesenen Kompetenztatbestand zugehört. Beispiele für die Auslegung nach der **Gesichtspunktetheorie** sind Gegenstände, die nach dem Gewerberecht und dem Baurecht, dem Forstrecht und dem Raumordnungsrecht, oder dem Denkmalschutzrecht und dem Baurecht geregelt werden. Grundsätzlich ist bei Anwendung verschiedener Fachbereiche von der **Gleichrangigkeit von Bundes- und Landesmaterien** auszugehen. In Österreich gilt nicht der Grundsatz „Bundesrecht bricht Landesrecht“. Wenn die einzelnen Fachmaterien jeweils Bewilligungen als hoheitliche Beschränkung vorsehen, können für ein (Bau-)Vorhaben bzw. einen Sachverhalt mehrere Bewilligungen erforderlich sein (**Kumulationsprinzip***). Die Ausführung des Vorhabens ist in diesen Fällen nur dann zulässig, wenn alle erforderlichen Bewilligungen positiv sind. Ihre Grenzen hat das Kumulationsprinzip bei einer unsachlichen Behinderung des gegenbeteiligten Kompetenzträgers. Dies ist weder für den Bundesgesetzgeber (darf die Interessen der Länder nicht unterlaufen) noch den Landesgesetzgeber (dürfen die Interessen des Bundes nicht unterlaufen) zulässig (**Berücksichtigungsprinzip***).⁵⁵

2.2.4 Berührungspunkte Baurecht - Grundrechtliche Bestimmungen⁵⁶

Durch die baurechtlichen Bestimmungen wird das Grundrecht auf Unverletzlichkeit des Eigentums in mehrfacher Weise berührt. Zunächst besteht zwischen der grundsätzlich aus der Eigentumsfreiheit erwachsenden Baufreiheit und der baurechtlichen Bewilligungspflicht ein Spannungsverhältnis. Die Auswirkungen des Baurechts auf das Grundeigentum werden aber nicht als Enteignung, sondern als bloße Eigentumsbeschränkung angesehen, die aus Gründen des öffentlichen Wohles zulässig ist. Die Zwecke des Baurechts, die diesen Eingriff rechtfertigen, sind vor allem der Schutz der Allgemeinheit vor Gefahren

⁵⁵ KANONIER A.: Arbeitsunterlage zur Vorlesung „Bau- und Planungsrecht“; Vorlesungsunterlage II S.8.

⁵⁶ Vgl. BACHMANN S., BAUMGARTNER G., FEIK R., GIESE K.J., JAHNEL D. LIENBACHER G.: Besonderes Verwaltungsrecht; S.368 f und 343 f.

(Feuer, Einsturz, Hygiene) und soziale Zwecke wie etwa eine möglichst optimale Befriedigung des Wohnbedürfnisses.

In einzelnen Bauordnungen ist für Bauten und Anlagen, die öffentlichen Zwecken dienen, die Möglichkeit einer **Enteignung** von Grundstücken vorgesehen. Die Enteignung darf dabei nur gegen Entschädigung durchgeführt werden und muss sich auf den jeweils geringsten noch zum Ziel führenden Eingriff in fremde Rechte beschränken. Daneben ist in den Bauordnungen mehrfach eine **unentgeltliche Grundabtretung für öffentliche Verkehrsflächen** über eine Breite von bis zu 6 m (Burgenland und Steiermark), 7 bzw. 14 m (Niederösterreich), 8 m (Oberösterreich) bzw. 20 m (Wien) vorgesehen. In Salzburg ist für eine auch im Interesse des Verpflichteten gelegene Abtretung von Grundflächen für eine Breite der Verkehrsfläche von 7,5 m keine Entschädigung zu leisten. Die Abtretungsregeln müssen nach der Rechtsprechung des VfGH Vorsorge dafür treffen, dass die Verpflichtung zur unentgeltlichen Grundabtretung auf ein angemessenes Verhältnis der abzutretenden Fläche begrenzt wird (VfSlg 16455/2002). Weitere Regelungen betreffend Enteignungen für öffentliche Verkehrsflächen findet man im Straßenrecht.

Zur Schaffung von geeigneten Bauplätzen in der Hand eines Eigentümers dürfen verschiedentlich auch Nachbargrundstücke („Ergänzungsflächen“) enteignet werden. In einigen Ländern kann die Behörde auf Antrag Grenzänderungen verfügen, wenn durch eine unzweckmäßige Form oder durch mangelnde Erschließungsmöglichkeiten die Bebauung aneinander grenzender Grundstücke verhindert oder erschwert wird. Daneben sind auch die Anbringung öffentlicher Einrichtungen wie etwa Beleuchtungskörper, Hinweistafeln oder Orientierungsnummern und die vorübergehende Benützung von Nachbargrundstücken anlässlich einer Bauführung oder Instandsetzung zu dulden.

Für **raumordnungsrechtliche Regelungen** sind der Eigentumsschutz, der Gleichheitssatz sowie die Verfahrensgarantien nach Art 6 EMRK von besonderer Bedeutung. Raumordnungsrechtliche Widmungsakte können erhebliche Eingriffe in das Privateigentum bewirken. Eine Umwidmung von Bauland in Grünland, die eine entsprechende Wertminderung und faktische Beschränkung der Verfügungsbefugnis des Eigentümers darstellt, wirft z.B. die Frage auf, wie dies mit dem Eigentumsschutz (Art 5 StGG iVm Art 1 1. ZPEMRK) vereinbar ist. Auch hier gilt grundsätzlich, dass nur gesetzliche Einschränkungen getroffen werden dürfen, die im öffentlichen Interesse liegen und die verhältnismäßig sind. (...) Eingriffe ohne ausreichende Berücksichtigung der Einzelinteressen, sei es durch Entschädigung, sei es durch andere Maßnahmen, sind nach herrschender Lehre jedenfalls verfassungswidrig und verstoßen gegen den Eigentumsschutz. Die festgelegten Raumordnungsziele allein vermögen keine hinreichende Begründung des Überwiegens des

öffentlichen Interesses bei Festlegung eines flächenbezogenen Nutzungsverbot (Widmung*) und damit für die Rechtmäßigkeit des Grundrechtseingriffes zu liefern. Der Gesetzgeber muss zusätzlich deutliche Kriterien nennen, unter denen eine beschränkende Widmung* durch den Verordnungsgeber zulässig ist. (...)

2.4 Verwaltungsverfahrenrechtliche Grundlagen

Die österreichische Bundesverfassung unterscheidet im Sinne der Trennung der Staatsgewalten zwischen **Gesetzgebung** und **Vollziehung** und gliedert die Vollziehung in die Gerichtsbarkeit und die Verwaltung. Die Staatsfunktion **Verwaltung** wird von der Bundesverfassung auf das Gesetz hin orientiert. Nach Art 18 Abs 1 B-VG darf die gesamte staatliche Verwaltung nur auf Grund der Gesetze ausgeübt werden. Man spricht vom sogenannten Legalitätsprinzip.⁵⁷

Möchte Jemand ein Bauprojekt in die Realität umsetzen, so hat er sich an eine Verwaltungsbehörde zu wenden. Diese Behörde hat in der Folge beispielsweise zu entscheiden, ob das Bauwerk gebaut werden darf und befindet etwa auch über die Eignung der Baupläne. Die Grundlagen für diese Vorgänge finden sich im **Verwaltungsrecht**, welches wiederum in folgende Bereiche eingeteilt werden kann:

- **Das Organisationsrecht**, betreffend die Errichtung und Ausgestaltung von Verwaltungseinrichtungen und die Festlegung ihres Wirkungsbereichs,
- **das Verfahrensrecht**, betreffend die Ordnung von Ermittlungs- und Entscheidungsabläufen (z.B. AVG) und
- **materielles Recht**, betreffend die Verhaltenspflichten der Rechtsunterworfenen einerseits und die inhaltlichen Entscheidungsdeterminanten (z.B. Genehmigungskriterien) für Verwaltungsorgane andererseits (z.B. BauO).⁵⁸

Durch die Regel der Bundesverfassung über das Legalitätsprinzip ist jedenfalls die **Hoheitsverwaltung*** grundsätzlich immer ein Vollzug von Gesetzen, also von materiellem Verwaltungsrecht. Der Vorgang des Vollzugs, die Konkretisierung des materiellen Verwaltungsrechts in Rechtsakte, die Einzelfälle betreffen, ist das **Verwaltungsverfahren** (z.B. Baubewilligungsverfahren). Die Regeln, die festlegen wie bei der Konkretisierung des materiellen Verwaltungsrechts vorzugehen ist, bilden in ihrer Gesamtheit das **Verwaltungsverfahrenrecht**.⁵⁹

Als **Hauptquellen** des Allgemeinen Verwaltungsverfahrenrechtes (ausgenommen die Finanzverwaltung) gelten⁶⁰:

- Einführungsgesetz zu den allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzen – **EGVG**

⁵⁷ Vgl. WIELINGER G.: Einführung in das österreichische Verwaltungsverfahrenrecht, S.3 ff.

⁵⁸ RASCHAUER B.: Allgemeines Verwaltungsrecht, S. 6.

⁵⁹ Vgl. WIELINGER G.: Einführung in das österreichische Verwaltungsverfahrenrecht, S.5.

⁶⁰ Vgl. WIELINGER G.: Einführung in das österreichische Verwaltungsverfahrenrecht, S.5 ff.

Enthält u.a. Regeln darüber, welche Verwaltungsorgane bei der Besorgung welcher Angelegenheiten die Verwaltungsverfahrensgesetze in welchem Umfang anzuwenden haben.

Behördliche Aufgaben besorgen Verwaltungsorgane, wenn sie in Angelegenheiten der **Hoheitsverwaltung*** rechtssetzend tätig sind. Sie sind dabei ermächtigt, formell einseitig Rechtsakte zu setzen, d.h. die Zustimmung des Adressaten ist dabei rechtlich nicht erforderlich.

- **Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz – AVG**

Bildet die Grundlage aller verfahrensrechtlichen Gegebenheiten in Österreich, so auch für das Bauverfahren. Bauansuchen, Ermittlungsverfahren / Bauverhandlung, etc. leiten sich davon ab. Hier finden sich grundlegende Regelungen bezüglich Zuständigkeiten, Parteien und Beteiligte, allgemeine Regeln über den Verkehr zwischen Behörden und Beteiligten sowie Rechtsschutzmöglichkeiten. Hier wird auch festgelegt, welche Erfordernisse ein Bescheid haben muss.

- **Verwaltungsstrafgesetz – VStG**

Behandelt Strafen im Bereich der Verwaltung.

Enthält „Allgemeine Bestimmungen des Verwaltungsstrafrechts“, sowie Bestimmungen über das Verwaltungsstrafverfahren und den Vollzug von Strafen bzw. Straftilgung. Eine Aufzählung von Straftatbeständen findet sich darin allerdings nicht.⁶¹

- **Verwaltungsvollstreckungsgesetz – VVG**

Gibt die Regeln vor, wie eine etwaige zwangsweise Durchsetzung von Bescheiden erfolgen kann (→ Vollstreckung behördlicher Bescheide).⁶²

Die genannten allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetze gelten allerdings nicht ausnahmslos. Sie gelten wohl grundsätzlich, doch sie gelten nur insoweit, als in den einzelnen Gesetzen, die materielles Verwaltungsrecht enthalten (z.B. BauO, GewO) – sie werden im AVG als „Verwaltungsvorschriften“ bezeichnet -, nicht auch besondere Verfahrensregeln für die jeweilige Materie enthalten sind. Man spricht von **subsidiärer Anwendbarkeit der Regeln des allgemeinen Verwaltungsverfahrensrechts**.⁶³ Dies ist auch im Hinblick auf die einzelnen Verfahren nach den BauO (Baubewilligungsverfahren) der Fall. Sind also in der jeweiligen BauO keine besonderen oder

⁶¹ Vgl. WIELINGER G.: Einführung in das österreichische Verwaltungsverfahrenrecht, S.166.

⁶² Vgl. WIELINGER G.: Einführung in das österreichische Verwaltungsverfahrenrecht, S.229.

⁶³ Vgl. WIELINGER G.: Einführung in das österreichische Verwaltungsverfahrenrecht, S.9.

abweichenden verfahrensrechtlichen Bestimmungen (**Besonderes Verwaltungsrecht**) enthalten, so gelten die Festlegungen des AVG.

In Österreich sind für das **Verwaltungsverfahren** folgende **drei Abschnitte** vorgesehen⁶⁴:

- **Ermittlungsverfahren**

Der für Entscheidungen maßgebliche Sachverhalt wird ermittelt, abgeschlossen wird mit einem Bescheid.

- **Berufungsverfahren**

Richtigkeit und Zweckmäßigkeit des Bescheides wird durch übergeordnete Instanzen überprüft, es endet wieder mit einem Bescheid (endgültig).

- **Vollstreckungsverfahren**

Der Bescheid wird in die Realität umgesetzt.

2.5 Behörden

Die Behörden vertreten im Rahmen des Planungs- und Bauprozesses die Allgemeinheit. Sie sind für die ordnungsgemäße Anwendung der Gesetze verantwortlich und haben Kontrollfunktion.⁶⁵ Im Bereich Planungs- und Baurecht sind zur Vollziehung der Rechtsvorschriften Behörden auf unterschiedlichen Ebenen eingerichtet. Sie sind an die formalen und inhaltlichen Bestimmungen der gültigen Gesetze gebunden, dem Rechtsstaatsprinzip (Art. 18 Abs 1 B-VG: „*Die gesamte staatliche Verwaltung darf nur auf Grund der Gesetze ausgeübt werden.*“) folgend (siehe auch Kapitel 2.4 „Verwaltungsverfahrenrechtliche Grundlagen“). Die einzelnen Gesetze (Bau- und Raumordnung) sind in ihren Bestimmungen allerdings z.T. unterschiedlich konkret. Aus diesem Grund ist bei der Beurteilung unterschiedlicher Interessen und der Entscheidungsfindung der Behörde der vom Gesetzgeber eingeräumte Ermessensspielraum oft von entscheidender Bedeutung.⁶⁶

In allen Phasen des Planungs- und Bauprozesses sind Behörden gefragt. Dies beginnt schon mit der Standortfrage, der Entscheidung für ein Grundstück, der Überprüfung der Bebauungsmöglichkeiten, allfälliger Altlasten sowie der Infrastruktur und Erschließungsmöglichkeiten. Behördliche Kontrollorgane überwachen außerdem die spätere Betriebsführung, z.B. hinsichtlich des Arbeitnehmerschutzes, der

⁶⁴ MOSER S.: Skriptum – Staatswissenschaften, S.32.

⁶⁵ Vgl. ACHAMMER C.M., STÖCHER H.: Bauen in Österreich – Handbuch für Architekten und Ingenieure; S.68.

⁶⁶ Vgl. KANONIER A.: Arbeitsunterlage zur Vorlesung „Bau- und Planungsrecht“; Vorlesungsunterlage I S.8.

Hygiene und der Arbeitsbedingungen. Behörden sind verpflichtet, diese angesprochenen Kontrollen zeitgerecht zu leisten, wie auch Anträge des Bauwerbers bzw. Grundeigentümers fristgerecht zu erledigen. Um die hieraus entstehenden Bedürfnisse sinnvoll erfüllen zu können, ist es zweckmäßig, schon im Vorplanungsstadium mit klärenden Gesprächen zu beginnen.⁶⁷

Für den Planungs- und Bauprozess können folgende Behörden relevant sein:⁶⁸

- Verwaltungsbehörden des Bundes, der Länder und Gemeinden
 - ♦ Wasserrechtsbehörde
 - ♦ Eisenbahnbehörde
 - ♦ Denkmalamt
 - ♦ Bundesstraßenverwaltung
 - ♦ Naturschutzbehörde
 - ♦ Luftfahrtbehörde
 - ♦ Sanitätsbehörde
 - ♦ Rechnungshof bzw. Kontrollamt
 - ♦ Finanzamt
- Gewerbebehörden
 - ♦ Bundesministerium für Wirtschaft, Familie und Jugend
 - ♦ Landesregierung
 - ♦ Bezirksverwaltungsbehörde
 - ♦ Bundespolizeibehörden (Baupolizei)
 - ♦ Arbeitsinspektorat
- Baubehörden verschiedener Instanzen
 - ♦ Amt der Landesregierung
 - ♦ Bezirksbauausschuss
 - ♦ Gemeinderat
 - ♦ Gemeinderatsausschuss
 - ♦ Bürgermeister
 - ♦ Magistratsabteilung

⁶⁷ Vgl. ACHAMMER C.M., STÖCHER H.: Bauen in Österreich – Handbuch für Architekten und Ingenieure; S.69.

⁶⁸ Vgl. ACHAMMER C.M., STÖCHER H.: Bauen in Österreich – Handbuch für Architekten und Ingenieure; S.69.

2.6 Beispiel⁶⁹

Ein Beispiel für eine typische Situation eines Verwaltungsverfahrens (Baubewilligungsverfahren):

Herr Max Maier will ein Haus bauen und in diesem Haus möchte er eine gewerbliche Betriebsanlage im Sinne der Gewerbeordnung errichten. Der Standort soll in einem Landschaftsschutzgebiet liegen.

Unter Beachtung der zuvor dargestellten Grundlagen wird bereits erkennbar, dass für die rechtliche Beurteilung eines solchen Vorhabens, das für den daran Interessierten ein einheitliches Ganzes ist, zahlreiche materiell-rechtliche Vorschriften ganz unterschiedlichen Inhalts maßgeblich sind, welche darüber hinaus von verschiedenen Gebietskörperschaften erlassen wurden. Baurecht und Naturschutzrecht sind durch Landesgesetze geregelt, das Gewerberecht ist hingegen ein Bundesgesetz.

Des Weiteren sind zur Vollziehung dieser Gesetze jeweils andere Behörden zuständig. Für den Bauwerber muss also klar sein, dass es in vielen Fällen nicht nur einer Baubewilligung vom Bürgermeister (als Baubehörde 1. Instanz im eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde), sondern auch einer Reihe weiterer Bewilligungen bedarf, z.B. einer Bewilligung durch die Gewerbebehörde (BH als Bundesbehörde), der Wasserrechtsbehörde (BH als Bundesbehörde) oder etwa der Naturschutzbehörde (BH als Landesbehörde). Im Falle Max Maiers wären das in 1. Instanz: Behörden der mittelbaren Bundesverwaltung für die Gewerbeordnung (BH), Landesbehörden für das Naturschutzgesetz (BH) und die baurechtlichen Belange werden im eigenen Wirkungsbereich der Gemeinden besorgt (Bürgermeister).

Es gilt das Kumulationsprinzip: Das Vorhaben darf erst umgesetzt werden, wenn alle erforderlichen Bewilligungen erteilt worden sind. Jede dieser einzelnen Bewilligungen kann vorweg ein Verwaltungsverfahren erforderlich machen.

⁶⁹ Vgl. WIELINGER G.: Einführung in das österreichische Verwaltungsverfahrensrecht, S.22 f.

3 Die Bauordnungen der Länder – Grundlagen / Übersicht

Nachdem im vorangegangenen Kapitel die Verfassungsrechtlichen Grundlagen zum Baurecht gezeigt wurden, sollen an dieser Stelle die Bauordnungen der Länder vorgestellt werden. Wie bereits in der Einleitung erwähnt, sind unter dem Begriff „Bauordnung“ jeweils alle Rechtsvorschriften der Länder zum Thema Bauen vereint. Wie diese Zusammensetzung aussieht ist von Land zu Land allerdings sehr unterschiedlich. Einen Überblick soll die folgende Tabelle (Tabelle 2: Übersicht Bauordnungen – Die wichtigsten Rechtsvorschriften der österreichischen Bundesländer zum Thema Bauen) geben. Z.T. greifen neben den dort Gegenübergestellten auch noch andere Vorschriften der Länder in das jeweilige Baurecht ein. Ein in allen Details vollständiger Überblick und eine exakte Abgrenzung sind also schwer möglich. Hinzu kommen in einigen Fällen ja auch noch die Vorschriften auf Bundes- wie auf Gemeindeebene. Dazu zählt etwa auch das Allgemeine Verwaltungsverfahrensgesetz, welches die Grundlage für das Bauverfahren selbst bildet. Vielfach eröffnen bestimmte Regelungsmechanismen ihre Besonderheiten erst in der praktischen Anwendung vieler Detailbestimmungen oder auch in Bezug auf das Zusammenspiel einzelner Gesetzesmaterien. Nicht unerwähnt bleiben darf auch, dass das Bau- und Raumordnungsrecht z.T. sehr häufig und in sehr kurzen Intervallen novelliert wurde, was wiederum die Rechtssicherheit in der Anwendung nicht wirklich erhöht.

Die folgende Übersicht illustriert dieses Bild recht gut, da auf einen Blick ersichtlich wird wie unterschiedlich sich doch der Aufbau des Baurechts in den Länder darstellt. Gleiches gilt auch für die Raumordnung bzw. Raumplanung, wobei anzumerken ist, dass hinter den beiden verwendeten Begriffen nicht zwingend eine unterschiedliche Regelungsabsicht steckt.

Die Kundmachung der entsprechenden Rechtsvorschriften (Gesetze und Verordnungen) erfolgt mit entsprechenden Nummern in den jeweiligen Landesgesetzblättern. Sämtlich gültigen Rechtsnormen sind auch über das Rechtsinformationssystem des Bundeskanzleramtes (<http://www.ris.bka.gv.at>) einseh- und downloadbar.

Tabelle 2: Übersicht Bauordnungen – Die wichtigsten Rechtsvorschriften der österreichischen Bundesländer zum Thema Bauen

	Burgenland	Kärnten	Niederösterreich	Oberösterreich	Salzburg	Steiermark	Tirol	Vorarlberg	Wien	
Hauptvorschriften:	Burgenländisches Baugesetz 1997	Kärntner Bauordnung 1996 Kärntner Bauvorschriften	NOE Bauordnung 1996 NOE Bautechnikverordnung 1997	OOE Bauordnung 1994 OOE Bautechnikgesetz OOE Bautechnikverordnung	Betauungsgrundlagengesetz Baupolitzgesetz 1997 Bautechnikgesetz	Steiermärkisches Baugesetz	Tiroler Bauordnung 2001 Technische Bauvorschriften 2008	Baugesetz Bautechnikverordnung	Bauordnung für Wien	
Anmerkungen:					Das Stmk BaG enthält auch die Technische Bauvorschriften				Die BO für Wien enthält neben den Bautechnikvorschriften auch raumordnungrechtliche Vorschriften	
Nebengesetze das Baurecht betreffend:	Bjgl. Kanalanschlussgesetz 1989 Kanalabgabengesetz 1983	Kärntner Akkreditierungs- und Bauproduktgesetz Kärntner Aufzuggesetz Kärntner Ortsbleibeflagengesetz 1990 Kärntner Gemeindeentwicklungsgesetz Kärntner Heizungsanlagengesetz Kärntner Heizungsanlagenverordnung 1997	NOE Aufzugverordnung 1995 NOE Kanalgesetz 1977 NOE Kleingartengesetz NOE IPPC-Anlagen und Betriebe Gesetz NOE Spielplatzgesetz 2002	Stiermärkisches Bauproduktgesetz 2000 Stiermärkisches Akkreditierungsgesetz 1995 Stiermärkisches Aufzuggesetz 2002 Stiermärkisches Feuerpolitzgesetz 1985 Kanalgesetz 1988 Kanalabgabengesetz 1980 Gemeindeentwicklungsgesetz 1971 Wasserleitungsbefähigungsgesetz 1982 Stiermärkisches Gasgesetz 1973 Ortsbleibegesetz 1977 Graz Altsiedlerhaltungsgesetz 2008 Stiermärkisches IPPC- und Sveso II-Betriebe Gesetz	Bauproduktgesetz Anlageleistungsgesetz Salzburger Altsiedlerhaltungsgesetz 1980 Salzburger Ortsbleibefähigungsgesetz 1999 Salzburger Interessentenbleibefähigungsgesetz	Stiermärkisches Bauproduktgesetz 2000 Stiermärkisches Akkreditierungsgesetz 1995 Stiermärkisches Aufzuggesetz 2002 Stiermärkisches Feuerpolitzgesetz 1985 Kanalgesetz 1988 Kanalabgabengesetz 1980 Gemeindeentwicklungsgesetz 1971 Wasserleitungsbefähigungsgesetz 1982 Stiermärkisches Gasgesetz 1973 Ortsbleibegesetz 1977 Graz Altsiedlerhaltungsgesetz 2008 Stiermärkisches IPPC- und Sveso II-Betriebe Gesetz	Tiroler Bauprodukte- und Akkreditierungsgesetz 2001 Tiroler Aufzugsgesetz 1998 Tiroler Kanalisationsgesetz 2000 Tiroler Stadt- und Ortsbleibeschutzgesetz 2003 Gesetz über die ausnahmsweise Zulässigkeit von Gebäuden im Freiland Tiroler Heizungs- und Klimaanlagengesetz 2009	Wiener Kleingartengesetz Wiener Gartengesetz Wiener Aufzugsgesetz 2006 Wiener Olfierungsgesetz 2006 Wiener Gasgesetz Wiener Baumschutzgesetz Wiener Bauprodukte- und Akkreditierungsgesetz Wiener Umweltschutzgesetz Kanalabgaben- und Erntedatungsgesetz Gesetz zum Schutz gegen Balaam Gebrauchsalbengesetz 1966 Städtegesetz betreffend die Befreiung von Anlagebeiträgen Wasserversorgungsgesetz		
Verordnungen zum Baurecht:	Burgenländische Bauverordnung 2008 Bjgl. Wärmeschutz- und Heizungsverordnung Überföhrungsverordnung	Baurechtsuchenverordnung Bauvorschriften für bündelungsbefähigte Gebäude Ausführungspakete für Bauvorschriften Kärntner Energieerzeugungs- und Wärmeschutzverordnung	NOE Aufzugdurchführungsverordnung 1995 Aufzugsdurchführungsverordnung 1995	OOE Aufzugverordnung OOE Heizkessel-Verordnung Verordnung – Festlegung von besonderen Verwaltungsverfahren für Bautechnikgesetz Verordnung über die Angelegenheiten des Baurechts, die bündelungsbefähigten Gebäude betreffen Betriebschutzverordnung OOE Heizungsanlagen- und Brennstoffverordnung OOE Grenzwertverordnung OOE Bau-Überföhrungsverordnung	Baupolitzverordnung 2004 Salzburger Verordnung über Bauten ohne Baupolitzklärung Wärmeschutzverordnung Bauprodukte-Delegationsverordnung Zulassungsverordnung Altsiedlerhaltungsverordnung II. Schuldscheit Erhaltungsverordnung Bauten in Kleingartengebieten	Betauungsrichtlinienverordnung 1993 Einkaufszentrenverordnung Stiermärkische Energieerzeugungs- und Wärmeschutzverordnung Verordnung über ein Programm zur hochwasserstärkeren Siedlungsform 2005 Bau-Überföhrungsverordnung	Baueingabeverordnung Ortsbleibefähigungsverordnung Planunterföhrungsverordnung Bauamtverordnung 1988 Überföhrungsverordnung Tiroler Heizungs- und Klimaanlagenverordnung 2009	Wiener Bautechnikverordnung Bauplanverordnung Spielplatzverordnung Verwaltungsabgaben, Kommissionsgebühren Gebührengesetz 2007 Neubaurechtsverordnung 2007 Verordnung der Landesregierung über die Geltung von Verordnungen auf Grund des Baugesetzes für öffentliche bündelungsbefähigte Gebäude Verordnung der Landesregierung über die Geltung von Verordnungen des Schutz des Orts- und Landschaftsbildes beruhen können		
Raumordnung:	Burgenländisches Raumordnungsgesetz Planzonenverordnung für Dörfer Flächenwidmungspläne 2008 Burgenländisches IPPC-Anlagen-, SEVESO II – Betriebe- und Umwelteinformationsgesetz	Kärntner Raumordnungsgesetz Kärntner Gemeindeplanungsgesetz 1995 Grundstückteilungsverordnung Flächenwidmungspläne Burgenländisches IPPC-Anlagen-, SEVESO II – Betriebe- und Umwelteinformationsgesetz	NOE Raumordnungsgesetz 1976 NOE Flächenwidmungsverordnung Verordnung über die Ausführung des Bebauungsplanes	OOE Raumordnungsgesetz 1994 Planzonenverordnung für Flächenwidmungspläne Planzonenverordnung für Bebauungspläne	Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 Darstellungsvorschriften für Flächenwidmungspläne Darstellungsvorschriften für Bebauungspläne	Stiermärkisches Raumordnungsgesetz 1974 Planzonenverordnung 2007	Tiroler Raumordnungsgesetz 2006 Pflanzungs- und Planzonenverordnung 2004			Erfüllen in der BO für Wien Raumplanungsgesetz Planzonenverordnung

ÜBERSICHT BAUORDNUNGEN – Die wichtigsten Rechtsvorschriften der österreichischen Bundesländer zum Thema „Bauen“ (Stand: 10.10.2009)



Institut für baubetrieb + bauwirtschaft
projektentwicklung + projektmanagement



institut für baubetrieb + bauwirtschaft
projektentwicklung + projektmanagement

	Burgenland	Kärnten	Niederösterreich	Oberösterreich	Salzburg	Steiermark	Tirol	Vorarlberg	Wien
Hauptvorschriften:	Burgenländisches Baugesetz 1997	Kärntner Bauordnung 1996 Kärntner Bauvorschriften	NOE Bauordnung 1996 NÖE Bautechnikverordnung 1997	OOE Bauordnung 1994 OOE Bautechnikgesetz OOE Bautechnikverordnung	Bebauungsgrundlagengesetz Baupolizeigesetz 1997 Bautechnikgesetz	Steiermärkisches Baugesetz	Tiroler Bauordnung 2001 Technische Bauvorschriften 2008	Baugesetz Bautechnikverordnung	Bauordnung für Wien
Anmerkungen:						Das Stmk.BauG. enthält auch die Technische Bauvorschriften			Die BO für Wien enthält neben technischen Bauvorschriften auch raumordnungsrechtliche Vorschriften
Nebengesetze des Baurecht betreffend:	Bgld. Kanalanschlussgesetz 1989 Kanalabgabegesetz Bgld. Kanalanschlussgesetz 1989	Kärntner Akkreditierungs- und Bauproduktengesetz Kärntner Aufzugsgesetz Kärntner Ortsbildpflegegesetz 1990 Kärntner Gemeindekanalisationsgesetz Kärntner Heizungsanlagengesetz Gemeindewasserversorgungsgesetz 1997	NOE Aufzugsverordnung 1995 NÖE Kanalgesetz 1977 NOE Kleingartengesetz NOE IPPC-Anlagen und Betriebe Gesetz NOE Spielplatzgesetz 2002	OOE Aufzugsgesetz 1998 Interessentenbeiträge-Gesetz 1958	Bauproduktengesetz Anliegerleistungsgesetz Salzburger Altstadterhaltungsgesetz 1980 Salzburger Ortsbildschutzgesetz 1999 Salzburger Interessentenbeiträgegesetz	Steiermärkisches Bauproduktengesetz 2000 Steiermärkisches Akkreditierungsgesetz 1995 Steiermärkisches Aufzugsgesetz 2002 Steiermärkisches Feuerpolizeigesetz 1985 Kanalgesetz 1988 Kanalabgabegesetz 1955 Steiermärkisches Gemeindewasserleitungsgesetz 1971 Wasserleitungsbeitragsgesetz 1962 Steiermärkisches Gasgesetz 1973 Ortsbildgesetz 1977 Grazer Altstadterhaltungsgesetz 2008 Steiermärkisches IPPC- und Seveso II-Betriebe Gesetz	Tiroler Bauprodukte- und Akkreditierungsgesetz 2001 Tiroler Aufzugsgesetz 1998 Tiroler Kanalisationsgesetz 2000 Tiroler Stadt- und Ortsbildschutzgesetz 2003 Gesetz über die ausnahmsweise Zulässigkeit von Gebäuden im Freiland Tiroler Heizungs- und Klimaanlagengesetz 2009	Bauproduktengesetz Campingplatzgesetz IPPC- und SEVESO-II-Anlagengesetz Kanalisationsgesetz Wasserversorgungsgesetz	Wiener Kleingartengesetz Wiener Garagengesetz Wiener Aufzugsgesetz 2006 Wiener Ölfeuerungsgesetz 2006 Wiener Gasgesetz Wiener Baumschutzgesetz Wiener Bauprodukte- und Akkreditierungsgesetz Wiener Umweltschutzgesetz Kanalanlagen- und Einmündungsgesetz Gesetz zum Schutz gegen Baulärm Gebrauchsabgabengesetz 1966 Stadtgesetz betreffend die Befreiung von Anliegerbeiträgen Wasserversorgungsgesetz
Verordnungen zum Baurecht:	Burgenländische Bauverordnung 2008 Bgld. Schutzraumverordnung Bgld. Wärmeschutz- und Heizungsverordnung Übertragungsverordnung	Bauansuchenverordnung Bauansuchen für bundeseigene Gebäude Ausführungsplakette für Bauvorhaben Kärntner Energieeinsparungs- und Wärmeschutzverordnung	NOE Aufzugsdurchführungsverordnung 1995	OOE Aufzugsverordnung OOE Einheitssatz-Verordnung 2002 OOE Heizkessel-Verordnung Verordnung – Festlegung von besonderen Verwaltungsabgaben für bestimmte Leistungen und Verfahren nach dem OOE Bautechnikgesetz Verordnung über Angelegenheiten des Baurechts, die bundeseigene Gebäude betreffen, die öffentlichen Zwecken dienen OOE Betriebstypenverordnung 1997 OOE Heizungsanlagen- und Brennstoffverordnung OOE Grenzwertverordnung OOE Bau-Übertragungsverordnung	Baupolizeiliche Formularverordnung Garagen-Verordnung Heizungsanlagen-Verordnung Önormen-Verordnung 2004 Salzburger Schutzraumverordnung Verordnung über Bauten ohne Bauplatzerklärung Wärmeschutzverordnung Bau-Delegierungsverordnung Bauprodukte-Zulassungsverordnung Altstadterhaltungsverordnung 1982 II. Schutzzonen-Erhaltungsverordnung Bauten in Kleingartengebieten	Bebauungsdichteverordnung 1993 Einkaufszentrenverordnung Steiermärkische Energieeinsparungs- und Wärmeschutzverordnung Verordnung über ein Programm zur hochwassersicheren Entwicklung der Siedlungsräume 2005 Bau-Übertragungsverordnung	Planunterlagenverordnung Baulärmverordnung 1998 Übertragungsverordnung Tiroler Heizungsanlagenverordnung 2000	Baueingabeverordnung Öltankverordnung Kinderspielplatzverordnung Stellplatzverordnung Campingplatzverordnung Verordnung der Landesregierung über die Übertragung von Angelegenheiten der örtlichen Baupolizei auf die Bezirkshauptmannschaften Bludenz, Bregenz und Feldkirch Verordnung der Landesregierung über die Geltung von Verordnungen auf Grund des Baugesetzes für öffentliche bundeseigene Gebäude Verordnung der Landesregierung über Bauvorhaben, die Interessen des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes berühren können	Wiener Bautechnikverordnung Bauplanverordnung Spielplatzverordnung Verwaltungsabgaben, Kommissionsgebühren Gehsteigverordnung Neubauverordnung 2007
Raumordnung:	Burgenländisches Raumplanungsgesetz Planzeichenverordnung für Digitale Flächenwidmungspläne 2008 Burgenländisches IPPC-Anlagen-, SEVESO II – Betriebe- und Umweltinformationsgesetz	Kärntner Raumordnungsgesetz Kärntner Gemeindeplanungsgesetz 1995 Grundstücksteilungsgesetz Planzeichenverordnung für Flächenwidmungspläne Planzeichenverordnung für Teilbebauungspläne	NOE Raumordnungsgesetz 1976 NOE Planzeichenverordnung Verordnung über die Ausführung des Bebauungsplanes	OOE Raumordnungsgesetz 1994 Planzeichenverordnung für Flächenwidmungspläne Planzeichenverordnung für Bebauungspläne	Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 Darstellungsverordnung für Flächenwidmungspläne Darstellungsverordnung für Bebauungspläne	Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 1974 Planzeichenverordnung 2007	Tiroler Raumordnungsgesetz 2006 Plangrundlagen- und Planzeichenverordnung 2004	Raumplanungsgesetz Planzeichenverordnung	Enthalten in der BO für Wien

3.1 Geltungsbereich der Bauordnungen

Es ergibt sich aus der verfassungsrechtlichen Kompetenzverteilung, dass die Bauordnungen der Länder nicht uneingeschränkt für alle Arten von Bauführungen gelten.

Aus systematischer Sicht können vom Geltungsbereich der Bauordnungen Vorhaben aus nachfolgenden Gründen ausgenommen sein. Demnach besteht für diese Bauvorhaben in der Regel auch keine Bewilligungs- oder Anzeigepflicht nach der jeweiligen Bauordnung⁷⁰:

- Ausnahmen aus kompetenzrechtlichen Gründen:

Bauvorhaben können vom Geltungsbereich der Bauordnungen ausgenommen sein, weil sie kompetenzrechtlich anderen Verwaltungsmaterien zuzurechnen sind. Das können sein Eisenbahnen, Flugplätze, Schifffahrtsanlagen, Bergbauanlagen oder Straßenbauwerke (siehe Kapitel 2.2 „Verfassungsrechtliche Grundlagen des Bau- und Raumordnungsrechts“). Die Ausnahmen für solche Vorhaben gelten zunächst nur im kompetenzmäßig gebotenen Ausmaß. So werden nur Bauten, die unmittelbar der Abwicklung oder Sicherung des Eisenbahnbetriebs, der Schifffahrt, der Luftfahrt oder des Bergbaus dienen, nicht der Baurechtskompetenz der Länder unterstellt. Die Bauordnungen sind somit nicht auf Bauvorhaben anzuwenden, die wegen ihres „unlöslichen Zusammenhangs“ mit einer speziellen Verwaltungsmaterie einem bestimmten Kompetenztatbestand zuzuordnen sind.

- Ausnahmen, weil öffentliche Interessen durch andere Rechtsvorschriften Berücksichtigung finden:

Nach einigen Bauordnungen unterliegen bestimmte Bauvorhaben dann nicht dem Geltungsbereich der Bauordnungen, wenn in anderen Rechtsvorschriften die öffentlichen Interessen ausreichend berücksichtigt werden. So haben einige Länder für bestimmte Bauvorhaben auf ihre Baurechtskompetenz verzichtet, da es in der Vollzugspraxis als wenig zielführend angesehen wird, wenn etwa geringfügigen Bauvorhaben, die nach anderen Gesetzen eine behördlichen Bewilligung erfordern, auch baubewilligungspflichtig sind. Dies, da die von der Baubehörde wahrzunehmenden öffentlichen Interessen nur in geringfügigem Ausmaß berührt oder im Rahmen der nach anderen Vorschriften durchzuführenden Bewilligungsverfahren gewahrt werden. So fallen beispielsweise Anlagen, die unmittelbar der Wassernutzung dienen (z.B. Wasserkraftanlagen), nicht in die Baurechtskompetenz der

⁷⁰ Vgl. KANONIER A.: Arbeitsunterlage zur Vorlesung „Bau- und Planungsrecht“; Vorlesungsunterlage VI S.2 f.

Landesgesetzgeber. Einzelne Bundesländer nehmen jedoch – mit erheblichen Unterschieden – auch andere Bauvorhaben, die einer Bewilligung oder Anzeige nach den wasserrechtlichen Vorschriften bedürfen, vom Anwendungsbereich der Bauordnungen aus.

- Ausnahmen für Bagatellanlagen

Die Bauordnungen nehmen eine Vielzahl von Bauvorhaben von der baurechtlichen Bewilligungs- und Anzeigepflicht aus, da diese aufgrund ihrer Größe bzw. ihrer Auswirkungen offensichtlich keine öffentlichen Interessen des Bau- oder Planungsrechts berühren. Insbesondere im Zuge der Deregulierung und Liberalisierung im Baurecht Anfang der 1990er-Jahre wurden in einzelnen Bundesländern einige Bauvorhaben, die unter der Relevanzschwelle der bewilligungs- und anzeigepflichtigen Bauvorhaben liegen, als sogenannte „freie Bauvorhaben“ eingestuft. Für sie besteht nunmehr weder eine baurechtliche Bewilligungs- noch eine Anzeigepflicht. In der Regel handelt es sich dabei um kleinere Bauführungen mit geringeren Auswirkungen (z.B. nach § 1 Abs. 3 Oö BO: Telefonzellen, Warenautomaten und ähnliche Einrichtungen, Zelte, bewegliche Stände, Schaubuden und ähnliche Einrichtungen auf Märkten und Ausstellungen, Ausstellungsgegenstände), wobei in der Praxis den jeweiligen Definitionen in den Bauordnungen erhebliche Relevanz zukommt.

In Bauordnungen werden die Ausnahmen vom Geltungsbereich z.T. eigens angeführt. Man spricht in diesem Zusammenhang auch von sog. „echten“ wie „unechten“ Ausnahmen. Um „echte Ausnahmen“ handelt es sich, wenn der Landesgesetzgeber diese Bauten trotz kompetenzrechtlicher Zuständigkeit zur Gesetzgebung (Art 15 B-VG) vom Anwendungsbereich der jeweiligen BauO ausnimmt, von „unechten Ausnahmen“ (bloß klarstellende) kann man sprechen, wenn dem Landesgesetzgeber ohnehin keine Zuständigkeit aus kompetenzrechtlichen Gründen zukommen würde.⁷¹ Solcherart Ausnahmen unterliegen damit weder einer Bewilligungspflicht nach der jeweiligen BauO, noch einer nachträglichen baubehördlichen Aufsicht. Werden bestimmte Baumaßnahmen vom Anwendungsbereich einer BauO ausgenommen heißt das allerdings nicht, dass es damit auch keine Bewilligungserfordernisse nach anderen Rechtsvorschriften geben kann bzw. es nicht einer behördliche Bewilligung nach solchen bedarf (siehe auch Kapitel 2.2.3 „Zum möglichen Nebeneinander von bundes-, und landesgesetzlichen Vorschriften im Baurecht und deren Abgrenzung“).

⁷¹ Vgl. GIESE K.: Salzburger Baurecht; S.194.

Das Stmk. BauG führt etwa in § 3 folgende Ausnahmen im Anwendungsbereich aus:

§ 3

Ausnahmen vom Anwendungsbereich

Dieses Gesetz gilt insbesondere nicht für:

- 1. bauliche Anlagen, die nach straßenrechtlichen Vorschriften als Straßen oder Bestandteile einer Straße gelten, sowie die dazugehörigen Lärmschutzanlagen;*
- 2. bauliche Anlagen, die der Abwicklung oder Sicherung des Betriebes oder Verkehrs von Eisenbahnen oder auf Flugplätzen dienen, einschließlich der dazugehörigen Lärmschutzanlagen;*
- 3. die Errichtung und Instandhaltung von militärischen Anlagen, insbesondere von Kampf und Waffenständen, verbunkerten Führungs- und Fernmeldeeinrichtungen sowie Sperren, Munitionslagern, nicht ortsfest errichteten militärischen Anlagen für Zwecke der Luftraumüberwachung, Bauwerken für den militärischen Flugbetrieb, Schießstätten und Übungsplätzen mit Ausnahme der dazugehörigen Hochbauten samt den damit zusammenhängenden Versorgungsanlagen;*
- 4. bauliche Anlagen, die nach bergrechtlichen, schiffahrtsrechtlichen oder abfallrechtlichen Bestimmungen einer Bewilligung bedürfen;*
- 5. bauliche Anlagen, die nach forstrechtlichen Vorschriften einer Bewilligung bedürfen, soweit es sich nicht um Gebäude handelt;*
- 6. bauliche Anlagen, die nach wasserrechtlichen Vorschriften einer Bewilligung bedürfen, soweit es sich um solche handelt, die unmittelbar der Wassernutzung (z. B. Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, Energiegewinnung) dienen; (8)*
- 7. bauliche Anlagen, die der Fortleitung oder Umformung von Energie dienen (Freileitungen, Trafostationen, Kabelstationen, Kabelleitungen, Gasleitungen, Gasreduzierstationen, Fernwärmeleitungen, Funkleitungseinrichtungen, Pumpstationen u.dgl.), soweit es sich nicht um Gebäude handelt;*
- 8. bauliche Anlagen vorübergehenden Bestandes (bis zu 14 Tagen), die nach dem Steiermärkischen Veranstaltungsgesetz bewilligungspflichtig sind.*

Zum Vergleich § 2 Abs 3 BauPolG:

(3) Keiner Baubewilligung bedürfen überdies:

- 1. Bauten und sonstige Anlagen für Wasserversorgungsanlagen;*
- 2. Bauten und sonstige Anlagen für Abwasseranlagen;*
- 3. Bauten und sonstige bauliche Anlagen für Abfallbehandlungsanlagen, die nach dem Abfallwirtschaftsgesetz 2002 genehmigungs- oder anzeigepflichtig sind;*
- 4. Bauten, ausgenommen Transformatorenstationen, und sonstige Anlagen, die nach dem Salzburger Landeselektrizitätsgesetz 1999 bewilligungspflichtig sind, wenn dafür im Flächenwidmungsplan eine Sonderfläche (§ 30 Abs 1 Z 12 ROG 2009) ausgewiesen ist;*

5. *Transformatorstationen mit einer verbauten Fläche bis höchstens 50 m²;*

6. *Lüftungsbauten, die nicht als Nebenanlage zu baubewilligungspflichtigen Bauten errichtet werden, einschließlich der technischen Einrichtungen;*

7. *Bauten, die im Rahmen eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes außerhalb des Baulandes oder bebauten Gebietes in größerer Entfernung von Bauten in ortsüblicher Weise und überwiegend aus Holz errichtet werden bzw. sind, keinen Aufenthaltsraum aufweisen und nur der Aufbewahrung von land- oder forstwirtschaftlichen Geräten, Erntegütern, Holz oder Torf oder der Haltung von Bienenvölkern dienen oder als Unterstand für das Weidevieh genutzt werden;*

8. *ortsüblich errichtete Einfriedungen land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke.*

4 Behörden und Instanzenzug im Baurecht

Bei jenem Teil des Baurechts der in Gesetzgebung und Vollziehung in die Zuständigkeit der Länder fällt, obliegt es auch dem Landesgesetzgeber festzulegen welche Behörde als Baubehörde tätig werden soll. Daneben ist zu beachten, dass in bestimmten Bereichen der Bund verfassungsgesetzlich festgelegte Vollziehungskompetenzen hat und dass auch noch ein durch Art 118 B-VG verfassungsrechtlich geschütztes Recht der Gemeinden auf ihren eigenen Wirkungsbereich* existiert.⁷²

Nach Art 118 Abs 3 Z 9 B-VG fällt die Vollziehung der Angelegenheiten der **örtlichen Baupolizei**, soweit sie nicht bundeseigene Gebäude betrifft, die öffentlichen Zwecken dienen, in den **eigenen Wirkungsbereich* der Gemeinden**.⁷³

Art 118 Abs 3 Z 9 B-VG:

Der Gemeinde sind zur Besorgung im eigenen Wirkungsbereich die behördlichen Aufgaben insbesondere in folgenden Angelegenheiten gewährleistet:

9. örtliche Baupolizei, soweit sie nicht bundeseigene Gebäude, die öffentlichen Zwecken dienen (Art. 15 Abs. 5) zum Gegenstand hat; örtliche Feuerpolizei; örtliche Raumplanung;

Damit ist in Angelegenheiten der örtlichen Baupolizei idR der **Bürgermeister Baubehörde 1. Instanz**.⁷⁴

Hier ist anzumerken, dass die für die Vollziehung der Raumordnungsgesetze auf Gemeindeebene zuständige Behörde sich von der Baubehörde unterscheidet. Während im Baurecht wie oben genannt idR der Bürgermeister als Baubehörde 1. Instanz gilt, ist für Belange der **örtlichen Raumplanung grundsätzlich der Gemeinderat** zuständig.

Nach der Rechtsprechung des VfGH sind auch Regelungen, die wesensmäßig mit dem der örtlichen Baupolizei und der örtlichen Raumplanung zuzuordnenden Inhalt zusammenhängen, unter Berücksichtigung des Maßstabes der Generalklausel des Art 118 Abs 2

⁷² Vgl. EISENBERGER G., HÖDL E.: Einführung in das Steiermärkische Bau- und Raumplanungsrecht; S.31.

⁷³ BACHMANN S., BAUMGARTNER G., FEIK R., GIESE K.J., JAHNEL D. LIENBACHER G.: Besonderes Verwaltungsrecht; S.367.

⁷⁴ BACHMANN S., BAUMGARTNER G., FEIK R., GIESE K.J., JAHNEL D. LIENBACHER G.: Besonderes Verwaltungsrecht; S.367.

erster Satz B-VG dem eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde zuzuordnen.⁷⁵

Art 118 Abs 2 B-VG:

Der eigene Wirkungsbereich umfasst neben den im Art. 116 Abs. 2 angeführten Angelegenheiten alle Angelegenheiten, die im ausschließlichen oder überwiegenden Interesse der in der Gemeinde verkörperten örtlichen Gemeinschaft gelegen und geeignet sind, durch die Gemeinschaft innerhalb ihrer örtlichen Grenzen besorgt zu werden. Die Gesetze haben derartige Angelegenheiten ausdrücklich als solche des eigenen Wirkungsbereiches der Gemeinde zu bezeichnen.

Welche Angelegenheiten des Baurechts im eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde zu vollziehen sind, wird in den einzelnen BauO festgelegt. Die Gemeinden haben auf Grund von Art 118 Abs 7 B-VG die Möglichkeit, einen Antrag auf Erlassung einer **Delegierungsverordnung bzw. Übertragungsverordnung** der Landesregierung bzw. des LH **an staatliche Behörden** (z.B. BVB) zu stellen.⁷⁶

Art 118 Abs 7 B-VG:

Auf Antrag einer Gemeinde kann die Besorgung einzelner Angelegenheiten des eigenen Wirkungsbereiches nach Maßgabe des Art. 119a Abs. 3 durch Verordnung der Landesregierung beziehungsweise durch Verordnung des Landeshauptmannes auf eine staatliche Behörde übertragen werden. Soweit durch eine solche Verordnung eine Zuständigkeit auf eine Bundesbehörde übertragen werden soll, bedarf sie der Zustimmung der Bundesregierung. Soweit durch eine solche Verordnung des Landeshauptmannes eine Zuständigkeit auf eine Landesbehörde übertragen werden soll, bedarf sie der Zustimmung der Landesregierung. Eine solche Verordnung ist aufzuheben, sobald der Grund für ihre Erlassung weggefallen ist. Die Übertragung erstreckt sich nicht auf das Ordnungsrecht nach Abs. 6.

In Burgenland, Niederösterreich, Salzburg und Tirol haben zahlreiche Gemeinden diese Möglichkeit in Anspruch genommen, häufig in den Fällen, in denen außer der baupolizeilichen Bewilligung noch andere Bewilligungen erforderlich werden (z.B. gewerberechtlich, wasserrechtliche oder etwa eine naturschutzrechtliche Bewilligung). Im Einzelfall lässt sich also immer erst unter Berücksichtigung einer allfälligen Übertragungsverordnung feststellen, welche Behörde zur Vollziehung bestimmter Angelegenheiten des Baurechts konkret zuständig ist.⁷⁷

Nicht in den eigenen Wirkungsbereich fallen jedenfalls:

⁷⁵ BACHMANN S., BAUMGARTNER G., FEIK R., GIESE K.J., JAHNEL D. LIENBACHER G.: Besonderes Verwaltungsrecht; S.367.

⁷⁶ BACHMANN S., BAUMGARTNER G., FEIK R., GIESE K.J., JAHNEL D. LIENBACHER G.: Besonderes Verwaltungsrecht; S.367.

⁷⁷ Vgl. BACHMANN S., BAUMGARTNER G., FEIK R., GIESE K.J., JAHNEL D. LIENBACHER G.: Besonderes Verwaltungsrecht; S.367 f.

- ◆ Verwaltungsstrafsachen,
- ◆ das Vollstreckungsverfahren und
- ◆ Enteignungen.
- ◆ Bundeseigene Gebäude, die öffentlichen Zwecken dienen und
- ◆ Bauvorhaben, die sich auf das Gebiet zweier oder mehrerer Gemeinden bzw. Bezirke erstrecken.

Rechtspolitisch ist anzumerken, dass mit der Einrichtung der Zuständigkeit der Gemeinde in Bauangelegenheiten einerseits die Bürgernähe der Behörde gewährleistet wird. Andererseits birgt aber gerade diese Nähe insbesondere in kleineren Gemeinden Gefahren in sich, weil der Bürgermeister als Baubehörde stark in lokale Interessenlagen eingebunden ist, was seine Tätigkeit als Verwaltungsbehörde 1. Instanz beeinträchtigen kann. Dazu kommt noch das Problem, dass nicht überall zur Vollziehung der komplizierten und immer zahlreicher werdenden Bauvorschriften die entsprechenden Fachleute zur Verfügung stehen.⁷⁸

Bevor in dieser Arbeit nun genauer auf die Zuständigkeiten im Bauverfahren eingegangen wird, sei an dieser Stelle der allgemeine Instanzenzug im Verwaltungsverfahrensrecht dargestellt. Damit soll grundsätzlich geklärt werden, an welche Behörde man sich wenden muss, um einen Verwaltungsakt zu vollziehen.⁷⁹

§ 1 AVG sagt:

„Die sachliche und örtliche Zuständigkeit der Behörden richtet sich nach den Vorschriften über ihren Wirkungsbereich und nach den Verwaltungsvorschriften.“

Die sachliche Zuständigkeit ist dabei die Zugehörigkeit zu einer bestimmten Materie; die örtliche Zuständigkeit ist die Beziehung zu einem bestimmten Gebiet.⁸⁰

Erhalten diese Vorschriften hingegen keine Bestimmungen, ist nach § 2 AVG in Angelegenheiten der Bundesverwaltung grundsätzlich folgender Instanzenzug (siehe auch Art 102 Abs 1 B-VG) gegeben⁸¹:

⁷⁸ BACHMANN S., BAUMGARTNER G., FEIK R., GIESE K.J., JAHNEL D., LIENBACHER G.: Besonderes Verwaltungsrecht; S.368.

⁷⁹ Vgl. SCHERZ B.: Diplomarbeit - Bewilligungsverfahren im STMK. BauG, in der GewO, im ForstG, im WRG und im UVP-G für den Planer; S.30.

⁸⁰ SCHERZ B.: Diplomarbeit - Bewilligungsverfahren im STMK. BauG, in der GewO, im ForstG, im WRG und im UVP-G für den Planer; S.30.

⁸¹ SCHERZ B.: Diplomarbeit - Bewilligungsverfahren im STMK. BauG, in der GewO, im ForstG, im WRG und im UVP-G für den Planer; S.30.

Tabelle 3: Instanzenzug nach § 2 AVG⁸²

	Unmittelbare Bundesverwaltung	Mittelbare Bundesverwaltung	
		Sachliche Zuständigkeit	Örtliche Zuständigkeit
		Landesverwaltung (z.B. Steiermark)	Nach § 3 AVG geregelt
1. Instanz	Nur in Ausnahmefällen (z.B. im Bereich der Finanzverwaltung, Vermessungswesen, Bergbau,...) – Instanzenzug geht immer zum jeweiligen BM	BVB	1. Lage des Gutes, 2. Ort der Tätigkeit, 3. Hauptwohnsitz des Beteiligten
2. Instanz		In besonders geregelten Fällen: Landesregierung	
		LH	
Beschwerde an Höchstgerichte	IMMER MÖGLICH		

Als BVB ist die BH zu verstehen – in Städten mit eigenem Statut ist die BVB der Bürgermeister, in Wien das Magistrat.⁸³

Außerdem ist zu erwähnen, dass nach Art 103 Abs 4 B-VG der Instanzenzug grundsätzlich in der mittelbaren Bundesverwaltung beim LH endet – hat er allerdings in erster Instanz zu entscheiden, geht der Instanzenzug bis zum zuständigen BM, der im Regelfall allerdings nicht in die „normale“ Verwaltung mit eingebunden ist.⁸⁴

Zuständigkeitskumulation

Probleme könnten auftreten, wenn die örtliche Zuständigkeit mehrerer Behörden gegeben ist und sie einvernehmlich vorzugehen haben – gelingt das Einvernehmen nicht, geht die Zuständigkeit auf die in Betracht kommende gemeinsame Oberbehörde über (§ 4 AVG).⁸⁵

Amtswegige Wahrnehmung der Zuständigkeit

Personen, die sich an sie wenden, hat die Behörde auf eine allfällige Unzuständigkeit hinzuweisen. Sie darf aber nicht bloß erklären, sie sei unzuständig, sie hat vielmehr die betreffende Person (das Gesetz sagt "den Einschreiter") an die zuständige Stelle zu weisen. Wenn bei einer Behörde ein Schriftstück einlangt, für dessen Behandlung sie nicht zuständig ist, so darf die Behörde dieses nicht einfach zurücksenden oder unbeachtet lassen, sondern hat es "ohne unnötigen Aufschub" an die zuständige Stelle weiterzuleiten. Allerdings treffen in einem solchen

⁸² SCHERZ B.: Diplomarbeit - Bewilligungsverfahren im STMK. BauG, in der GewO, im ForstG, im WRG und im UVP-G für den Planer; S.30.

⁸³ SCHERZ B.: Diplomarbeit - Bewilligungsverfahren im STMK. BauG, in der GewO, im ForstG, im WRG und im UVP-G für den Planer; S.30.

⁸⁴ SCHERZ B.: Diplomarbeit - Bewilligungsverfahren im STMK. BauG, in der GewO, im ForstG, im WRG und im UVP-G für den Planer; S.30.

⁸⁵ SCHERZ B.: Diplomarbeit - Bewilligungsverfahren im STMK. BauG, in der GewO, im ForstG, im WRG und im UVP-G für den Planer; S.30.

Fall die Folgen eines verspäteten Einlangens oder sonstige Risiken der Übermittlung den Einschreiter (§ 6 Abs 1).⁸⁶

⁸⁶ Vgl. WIELINGER G.: Einführung in das österreichische Verwaltungsverfahrenrecht, S.28.

4.1 Übersicht Instanzenzug

Im Folgenden werden maßgebliche Instanzenzüge auf Gemeinde-, Landes-, und Bundesebene grafisch dargestellt. Im Anschluss daran finden sich im nächsten Kapitel (Baubehörden) die entsprechend zuständigen Behörden geordnet nach Bundesländern. Zugehörige Rechtsmittel werden im Kapitel Rechtsschutz genauer erklärt.

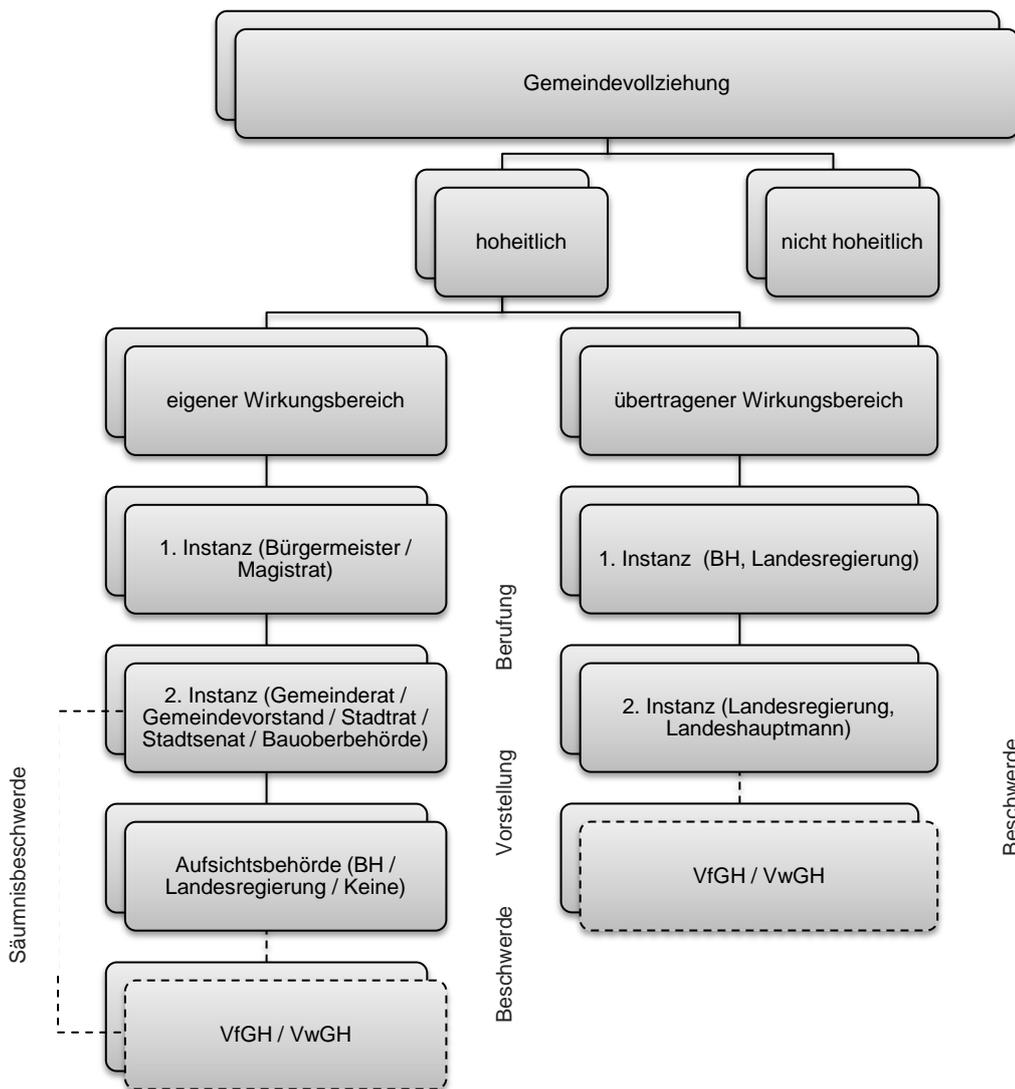


Abbildung 3: Instanzenzug Gemeindevollziehung (in Anlehnung an Raschauer⁸⁷)

⁸⁷ Vgl. RASCHAUER B., AMANN W.: Vereinheitlichung der Bauordnungen in Österreich, FGW-Schriftenreihe Nr. 133 im Auftrag des BmWA; S.174.

Beispiele:

Eigener Wirkungsbereich	Übertragener Wirkungsbereich
<p>Bauvorhaben für die nach der jeweiligen Bauordnung eine baurechtliche Bewilligungspflicht besteht (Angelegenheiten der örtlichen Baupolizei), fallen in der Regel in den eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde → z.B. die baubehördliche Bewilligung eines Einfamilienhauses innerhalb des jeweiligen Gemeindegebietes.</p>	<p>Verschiedene Angelegenheiten nach Bundes- oder Landesgesetzen im Auftrag und nach Weisungen des Bundes bzw. der Länder.</p>

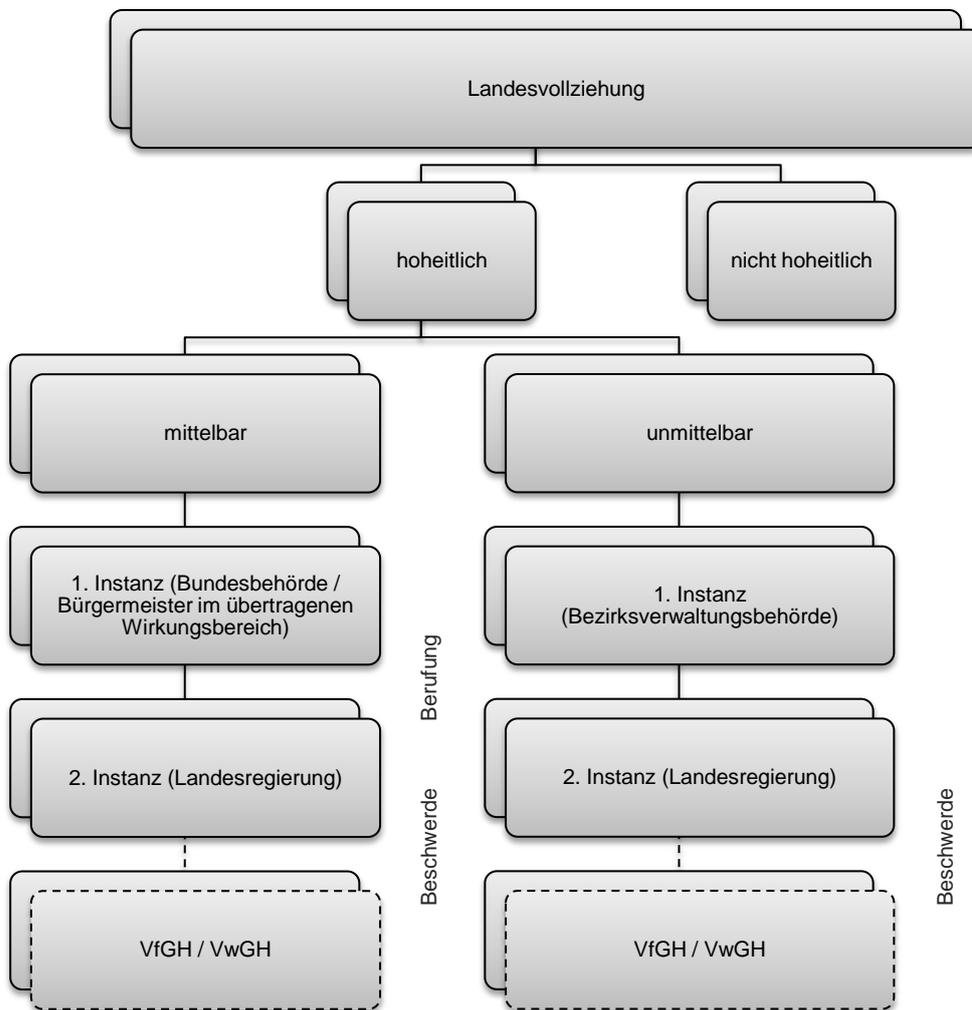


Abbildung 4: Instanzenzug Landesvollziehung (in Anlehnung an Raschauer⁸⁸)

Beispiele:

Mittelbare Landesverwaltung	Unmittelbare Landesverwaltung
In mittelbare Landesvollziehung fallen etwa Entscheidungen über Berufungen gegen Baubescheide in Vorarlberg bei denen in 1. Instanz die BH – aufgrund einer bestehenden Übertragungsverordnung – entschieden hat.	In unmittelbare Landesvollziehung fallen etwa Entscheidungen über Berufungen gegen Baubescheide 1. Instanz in Oberösterreich, wenn das Bauvorhaben min. zwei Gemeinden berührt.
	Beispielsweise im Naturschutzrecht, wenn die BH ein Objekt zum Naturdenkmal erklärt.

⁸⁸ Vgl. RASCHAUER B., AMANN W.: Vereinheitlichung der Bauordnungen in Österreich, FGW-Schriftenreihe Nr. 133 im Auftrag des BmwA; S.175.

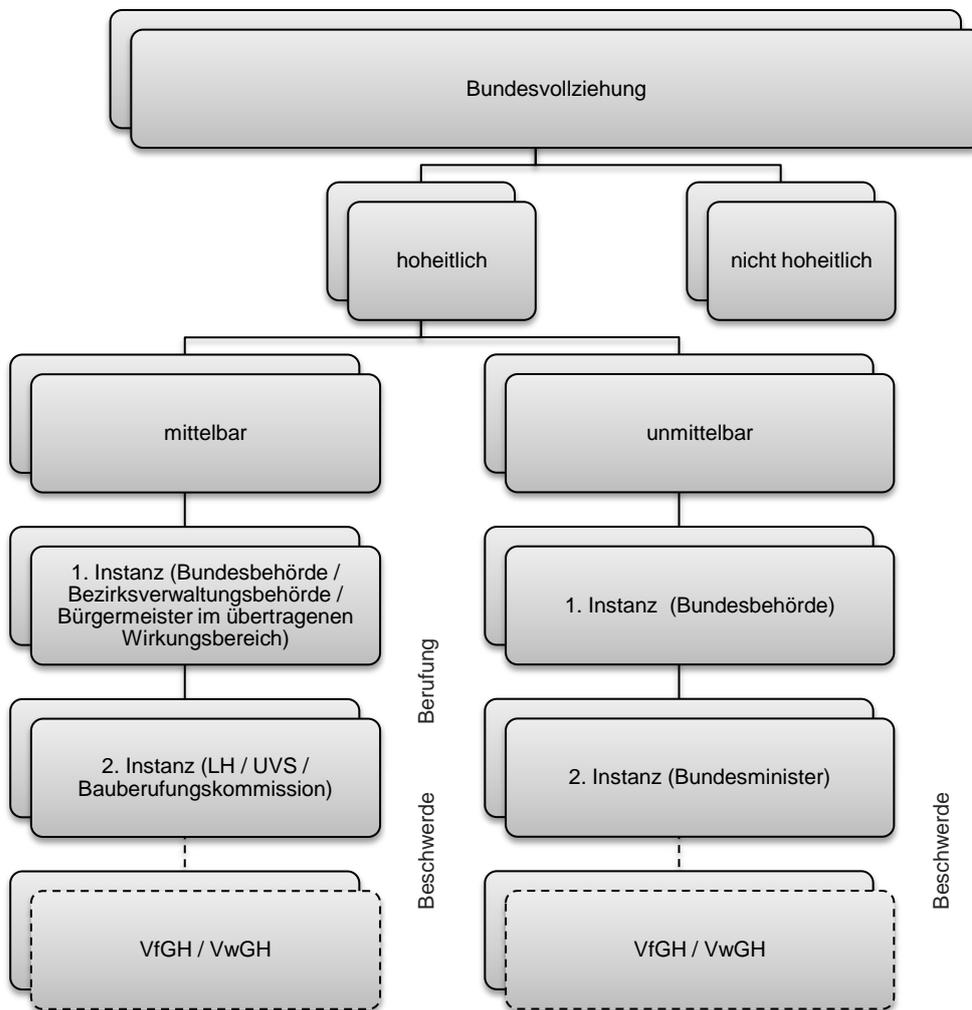


Abbildung 5: Instanzenzug Bundesvollziehung (in Anlehnung an Raschauer⁸⁹)

Beispiele:

Mittelbare Bundesverwaltung	Unmittelbare Bundesverwaltung
<p>Bei der mittelbaren Bundesvollziehung werden Angelegenheiten des Bundes durch Behörden der Länder vollzogen (z.B. Betriebsanlagenrecht → siehe auch Tabelle 5: Zuständigkeiten nach der GewO).</p> <p>Bsp.: Die Genehmigung einer gewerblichen Betriebsanlage erfolgt in mittelbarer Bundesverwaltung, aber auch baurechtliche Angelegenheiten die bundeseigene Gebäude betreffen, fallen idR in mittelbare Bundesverwaltung.</p>	<p>Bei der unmittelbaren Bundesvollziehung wird der Bund durch eigene Bundesbehörden tätig (z.B. Finanzverwaltung, Bundespolizeidirektion, Denkmalschutz, etc.).</p> <p>Bsp.: Denkmalschutzaufhebungsverfahren.</p>

⁸⁹ Vgl. RASCHAUER B., AMANN W.: Vereinheitlichung der Bauordnungen in Österreich, FGW-Schriftenreihe Nr. 133 im Auftrag des BmwA; S.175.

4.2 Zuständige Behörden im Bauverfahren nach den BauO - Baubehörden

Angelegenheiten im Bereich des Bauwesens werden also in den Bauordnungen gesetzlich geregelt. Damit werden auch die Zuständigkeiten für baurechtliche Bewilligungen idR dort angeführt. Subsidiär gilt wiederum das AVG und dessen Instanzenzug, d.h. ist im jeweiligen Materiengesetz nichts anderes bestimmt gilt der Instanzenzug des AVG.

Um die **Zuständigkeiten im Bauverfahren** zu klären, sind allerdings auch noch die jeweiligen Gemeindeordnungen zu beachten. In der Regel gibt es hier zwei zuständige Instanzen. Wie bereits erwähnt gilt der Bürgermeister in den meisten Fällen als monokratische (Leitung eines Amtes durch eine einzelne Person) Baubehörde 1. Instanz. Es gibt allerdings auf kommunaler Ebene auch eine Reihe von Abweichungen betreffend der Baubehörde 1. Instanz. So gilt etwa in Städten mit eigenem Statut der Magistrat als solche. Hat die Behörde in erster Instanz entschieden, so kann durch Antrag (insbesondere durch Berufung) die übergeordnete Behörde, das wäre dann die Baubehörde 2. Instanz, zu einer Sachentscheidung in derselben Sache angerufen werden. Einzubringen ist eine solche Berufung im Bauverfahren binnen zwei Wochen bei der Behörde die den Bescheid in erster Instanz erlassen hat oder bei der Berufungsbehörde. Die Berufung stellt ein ordentliches Rechtsmittel dar und hat in der Regel aufschiebende Wirkung. Ist der innergemeindliche Instanzenzug erschöpft besteht noch die Möglichkeit zur Einbringung eines außerordentlichen Rechtsmittels, welches in der Regel keine aufschiebende Wirkung entfaltet. Mehr dazu allerdings im Kapitel 4.6 Rechtsschutz.

Um einen besserer **Überblick über grundsätzliche Zuständigkeiten im üblichen Baubewilligungsverfahren** zu schaffen, seien nachfolgend die Zuständigkeitsunterschiede nach Bundesländern in Tabellenform dargestellt. Weitere Rechtsschutzmöglichkeiten (Vorstellung an die Aufsichtsbehörde, Beschwerde an die Höchstgerichte, etc.) werden im Kapitel 4.6 „Rechtsschutz“ erklärt.

Tabelle 4: Zuständigkeiten im Bauverfahren nach den BauO – Bundesländervergleich

Burgenland	Baubehörde 1. Instanz	Baubehörde 2. Instanz
Gemeinden	Bürgermeister	Gemeinderat
Eisenstadt und Rust	Magistrat	Stadtsenat
Bauvorhaben berührt zwei oder mehr Gemeinden	BH	Landesregierung
Bauvorhaben berührt zwei oder mehr Bezirke	Landesregierung	Landesregierung (Unmittelbare Landesvollziehung)
Bundeseigene Gebäude	LH	_1)
Bei bestehender Übertragungsverordnung	BH	Landesregierung

1) Ein Instanzenzug ist ausgeschlossen → § 30 Abs 3 Bgld BauG.

Kärnten	Baubehörde 1. Instanz	Baubehörde 2. Instanz
Gemeinden	Bürgermeister	Gemeindevorstand
Klagenfurt und Villach	Magistrat	Stadtsenat
Bauvorhaben berührt zwei oder mehr Gemeinden	BH	Landesregierung
Bauvorhaben kann zu einer Gefährdung der Interessen der Sicherheit und Gesundheit auf dem Gebiet anderer Gemeinden führen (Immissionen)	BH	Landesregierung
Bundeseigene Gebäude	BH	LH

Niederösterreich	Baubehörde 1. Instanz	Baubehörde 2. Instanz
Gemeinden	Bürgermeister	Gemeindevorstand
Städte mit eigenem Statut (Krems, Wr. Neustadt, St. Pölten, Waidhofen/Ybbs)	Magistrat	Stadtsenat
Bauvorhaben berührt zwei oder mehr Gemeinden bzw. Bezirke	BH ²⁾	Landesregierung
Bei bestehender Übertragungsverordnung (für gewerbliche Betriebsanlagen)	BH	Landesregierung
Bundeseigene Gebäude	BH oder Magistrat (in Städten mit eigenem Statut)	LH

2) Erstreckt sich das Bauvorhaben auf zwei oder mehrere Bezirke, so ist jene BVB örtlich zuständig in deren Bereich das Bauwerk zum Großteil ausgeführt werden soll

Oberösterreich	Baubehörde 1. Instanz	Baubehörde 2. Instanz
Gemeinden	Bürgermeister	Gemeinderat
Städte mit eigenem Statut (Linz, Wels, Steyr)	Magistrat	Stadtssenat
Bauvorhaben berührt zwei oder mehrere Gemeinden bzw. Bezirke	BH	Landesregierung
Grundstück für Bauvorhaben liegt an der Staatsgrenze (sofern hinsichtlich dieser Grundstücke besondere Regelungen mit Nachbarstaaten in Staatsverträgen existieren)	BH ³⁾	Landesregierung
Bundeseigene Gebäude	BH	LH

3)Siehe § 54 Abs 1 Z 1 lit a OÖ Bauordnung

Salzburg	Baubehörde 1. Instanz	Baubehörde 2. Instanz
Gemeinden	Bürgermeister	Gemeindevertretung
Stadt Salzburg	Bürgermeister	Bauberufungskommission
Bauvorhaben berührt zwei oder mehr Gemeinden	Die Bürgermeister im übertragenen Wirkungsbereich der Gemeinde	LH
Bundeseigene Gebäude	BH bzw. in der Stadt Salzburg der Bürgermeister	Bauberufungskommission
Bei bestehender Bau-Delegierungsverordnungen	BH und Landesregierung	LH

Steiermark	Baubehörde 1. Instanz	Baubehörde 2. Instanz
Gemeinden	Bürgermeister	Gemeinderat
Städte mit eigenem Statut (Graz)	Stadtssenat	Berufungskommission
Bundeseigene Gebäude	BH bzw. Bürgermeister (in Städten mit eigenem Statut)	LH
Bei bestehender Übertragungsverordnung (für gewerbliche Betriebsanlagen)	BH	Landesregierung

Tirol (außerhalb von Innsbruck)	Baubehörde 1. Instanz	Baubehörde 2. Instanz
Gemeinden	Bürgermeister	Gemeindevorstand / Stadtrat
Bauvorhaben berührt zwei oder mehrere Gemeindegebiete	BH	Landesregierung
Bauvorhaben berührt zwei oder mehrere Bezirke	Landesregierung	_ ⁴⁾
Bundeseigene Gebäude	BH	LH
Bauvorhaben benötigt auch gewerbe- oder wasserrechtliche Bewilligung und Gemeinde hat Zuständigkeit für baurechtliche Verfahren an Bezirkshauptmannschaft übertragen	BH	Landesregierung

4) Instanzenzug endet in diesem Fall bei der Landesregierung

Tirol (Innsbruck)	Baubehörde 1. Instanz	Baubehörde 2. Instanz
Stadtgebiet	Stadtmagistrat	Stadtsenat
Bauvorhaben berührt auch andere Gemeindegebiete	Landesregierung	_ ⁵⁾
Bundeseigene Gebäude	LH	_ ⁶⁾

5) Instanzenzug endet in diesem Fall bei der Landesregierung

6) Instanzenzug endet in diesem Fall bei der Landesregierung

Vorarlberg	Baubehörde 1. Instanz	Baubehörde 2. Instanz
Gemeinden	Bürgermeister	Gemeinderat
Bauvorhaben berührt zwei oder mehr Gemeinden	BH	Landesregierung
Grundflächen an der Staatsgrenze oder im Bodensee	BH	Landesregierung
Bundeseigene Gebäude	BH	LH
Bei bestehender Übertragungsverordnung	BH	Landesregierung

Wien	Baubehörde 1. Instanz	Baubehörde 2. Instanz
Wien	Magistrat	Bauoberbehörde
Wien (nach § 133 BO für Wien) ⁷⁾	Bauausschuss	Bauoberbehörde

7) Nach § 133 Abs 1 Z 1 und 2 der BO für Wien obliegen dem Bauausschuss der örtlich zuständigen Bezirksvertretung als Behörde die Entscheidungen über Anträge auf Bewilligung von Abweichungen nach §§ 7a Abs. 5, 69, 76 Abs. 13, 81 Abs. 6 und 119 Abs. 6 und auf Erteilung von Sonderbaubewilligungen nach § 71b.

Burgenland	Baubehörde 1. Instanz	Baubehörde 2. Instanz
Gemeinden	Bürgermeister	Gemeinderat
Eisenstadt und Rust	Magistrat	Stadtsenat
Bauvorhaben berührt zwei oder mehr Gemeinden	BH	Landesregierung
Bauvorhaben berührt zwei oder mehr Bezirke	Landesregierung	Landesregierung (Unmittelbare Landesvollziehung)
Bundeseigene Gebäude	LH	- ¹⁾
Bei bestehender Übertragungsverordnung	BH	Landesregierung

1) Ein Instanzenzug ist ausgeschlossen → § 30 Abs 3 Bgld BauG.

Kärnten	Baubehörde 1. Instanz	Baubehörde 2. Instanz
Gemeinden	Bürgermeister	Gemeindevorstand
Klagenfurt und Villach	Magistrat	Stadtsenat
Bauvorhaben berührt zwei oder mehr Gemeinden	BH	Landesregierung
Bauvorhaben kann zu einer Gefährdung der Interessen der Sicherheit und Gesundheit auf dem Gebiet anderer Gemeinden führen (Immissionen)	BH	Landesregierung
Bundeseigene Gebäude	BH	LH

Niederösterreich	Baubehörde 1. Instanz	Baubehörde 2. Instanz
Gemeinden	Bürgermeister	Gemeindevorstand
Städte mit eigenem Statut (Krems, Wr. Neustadt, St. Pölten, Waidhofen/Ybbs)	Magistrat	Stadtsenat
Bauvorhaben berührt zwei oder mehr Gemeinden bzw. Bezirke	BH ²⁾	Landesregierung
Bei bestehender Übertragungsverordnung (für gewerbliche Betriebsanlagen)	BH	Landesregierung
Bundeseigene Gebäude	BH oder Magistrat (in Städten mit eigenem Statut)	LH

2) Erstreckt sich das Bauvorhaben auf zwei oder mehrere Bezirke, so ist jene BVB örtlich zuständig in deren Bereich das Bauwerk zum Großteil ausgeführt werden soll

Oberösterreich	Baubehörde 1. Instanz	Baubehörde 2. Instanz
Gemeinden	Bürgermeister	Gemeinderat
Städte mit eigenem Statut (Linz, Wels, Steyr)	Magistrat	Stadtsenat
Bauvorhaben berührt zwei oder mehrere Gemeinden bzw. Bezirke	BH	Landesregierung
Grundstück für Bauvorhaben liegt an der Staatsgrenze (sofern hinsichtlich dieser Grundstücke besondere Regelungen mit Nachbarstaaten in Staatsverträgen existieren)	BH ³⁾	Landesregierung
Bundeseigene Gebäude	BH	LH

3) Siehe § 54 Abs 1 Z 1 lit a OÖ Bauordnung

Salzburg	Baubehörde 1. Instanz	Baubehörde 2. Instanz
Gemeinden	Bürgermeister	Gemeindevertretung
Stadt Salzburg	Bürgermeister	Bauberufungskommission
Bauvorhaben berührt zwei oder mehr Gemeinden	Die Bürgermeister im übertragenen Wirkungsbereich der Gemeinde	LH
Bundeseigene Gebäude	BH bzw. in der Stadt Salzburg der Bürgermeister	Bauberufungskommission
Bei bestehender Bau-Delegierungsverordnungen	BH und Landesregierung	LH

Steiermark	Baubehörde 1. Instanz	Baubehörde 2. Instanz
Gemeinden	Bürgermeister	Gemeinderat
Städte mit eigenem Statut (Graz)	Stadtsenat	Berufungskommission
Bundeseigene Gebäude	BH bzw. Bürgermeister (in Städten mit eigenem Statut)	LH
Bei bestehender Übertragungsverordnung (für gewerbliche Betriebsanlagen)	BH	Landesregierung

Tirol (außerhalb von Innsbruck)	Baubehörde 1. Instanz	Baubehörde 2. Instanz
Gemeinden	Bürgermeister	Gemeindevorstand / Stadtrat
Bauvorhaben berührt zwei oder mehrere Gemeindegebiete	BH	Landesregierung
Bauvorhaben berührt zwei oder mehrere Bezirke	Landesregierung	- ⁴⁾
Bundeseigene Gebäude	BH	LH
Bauvorhaben benötigt auch gewerbe- oder wasserrechtliche Bewilligung und Gemeinde hat Zuständigkeit für baurechtliche Verfahren an Bezirkshauptmannschaft übertragen	BH	Landesregierung

4) Instanzenzug endet in diesem Fall bei der Landesregierung

Tirol (Innsbruck)	Baubehörde 1. Instanz	Baubehörde 2. Instanz
Stadtgebiet	Stadtmagistrat	Stadtsenat
Bauvorhaben berührt auch andere Gemeindegebiete	Landesregierung	- ⁵⁾
Bundeseigene Gebäude	LH	- ⁶⁾

5) Instanzenzug endet in diesem Fall bei der Landesregierung

6) Instanzenzug endet in diesem Fall bei der Landesregierung

Vorarlberg	Baubehörde 1. Instanz	Baubehörde 2. Instanz
Gemeinden	Bürgermeister	Gemeinderat
Bauvorhaben berührt zwei oder mehr Gemeinden	BH	Landesregierung
Grundflächen an der Staatsgrenze oder im Bodensee	BH	Landesregierung
Bundeseigene Gebäude	BH	LH
Bei bestehender Übertragungsverordnung	BH	Landesregierung

Wien	Baubehörde 1. Instanz	Baubehörde 2. Instanz
Wien	Magistrat	Bauoberbehörde
Wien (nach § 133 BO für Wien) ⁷⁾	Bauausschuss	Bauoberbehörde

7) Nach § 133 Abs 1 Z 1 und 2 der BO für Wien obliegen dem Bauausschuss der örtlich zuständigen Bezirksvertretung als Behörde die Entscheidungen über Anträge auf Bewilligung von Abweichungen nach §§ 7a Abs. 5, 69, 76 Abs. 13, 81 Abs. 6 und 119 Abs. 6 und auf Erteilung von Sonderbaubewilligungen nach § 71b.

ÜBERSICHT - BAUBEHÖRDEN nach den Bauordnungen der Bundesländer

Zur **Zuständigkeit bei bundeseigenen Gebäuden** sei an dieser Stelle noch einmal angemerkt, dass wie bereits in dieser Arbeit erwähnt, die Bestimmung der Baulinie und des Niveaus in die Vollziehung der Länder fällt und nicht in mittelbare Bundesverwaltung (siehe Kapitel 2.2 „Verfassungsrechtliche Grundlagen des Bau- und Raumordnungsrechts“).

Nach der Rechtsmeinung des VfGH (vgl. E v 13.9.1984, Z1 84/06/0135 u.a.) ist diese Bestimmung eng zu Gunsten des Bundes zu interpretieren (Baulinie und Niveau bedeuten nur die Grenzen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Bauland, Niveau nur die maßgebliche Höhe der Straße).⁹⁰

4.2.1 Ausnahmen von den genannten Zuständigkeiten⁹¹

Eine Reihe von Ausnahmen wurden in den vorhergehenden Kapiteln bereits genannt, etwa ausschließliche Bundeskompetenzen, Ausnahmen vom eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde, Ausnahmen, die der Landesgesetzgeber selbst angeordnet hat, die Ausnahmen durch Übertragungsverordnungen auf Grund von Anträgen der Gemeinden sowie Art 15 Abs 5 B-VG. **§ 38 Abs 2 des Abfallwirtschaftsgesetzes 2002** hat abweichend von Art 15 Abs 1 B-VG festgesetzt, dass im Genehmigungsverfahren und Anzeigeverfahren betreffend ortsfeste Behandlungsanlagen die baubehördliche Bewilligungspflicht entfällt.

Eine weitere Ausnahme bilden **Vorhaben, bei denen mit erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt** zu rechnen ist. Dementsprechend erging das **Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVP-G)**, welches am 1.7.1994 in Kraft trat und in der Zwischenzeit mehrfach novelliert wurde, nunmehr UVP-G 2000 genannt. Danach ist in **erster Instanz ein konzentriertes Genehmigungsverfahren von der zuständigen Landesregierung** durchzuführen und **Berufungsbehörde ist der neu geschaffene Umweltsenat**. Welche Anlagen einem UVP-Verfahren schlechthin oder einem vereinfachten Verfahren unterliegen, ist den entsprechend § 3 des Gesetzes im Anhang aufgezählten Vorhaben zu entnehmen. In der Praxis können größere Freizeit- oder Vergnügungsparks mit einer Flächeninanspruchnahme von mindestens 10 ha oder mindestens 1500 Stellplätzen für Kfz, Industrie- oder Gewerbeparks mit mindestens 50 ha, Einkaufszentren, sehr große Beherbergungsbetriebe, aber auch Anlagen zum Halten oder Aufzucht von Tieren ab einer bestimmten Größe u.a. in Betracht kommen.

⁹⁰ GEUDER H.: Einführung in das österreichische Planungs- und Baurecht; S.30.

⁹¹ Vgl. HAUER W.: Der Nachbar im Baurecht; S.514 f

4.3 Weitere baurechtlich relevante Zuständigkeiten

4.3.1 Verwaltungsstrafverfahren

In Verwaltungsstrafverfahren besteht allgemein in **1. Instanz** eine Zuständigkeit der **BVB** (BH; in Wien der Magistrat) in den Bundesländern. Als **2. Instanz** gilt nach Art 129a Abs 1 Z 1 B-VG der **Unabhängige Verwaltungssenat (UVS)** des jeweiligen Bundeslandes in welchem die Behörde, die den Bescheid in 1. Instanz erlassen hat, ihren Sitz hat.

Diese Regelung gilt allerdings nur insoweit, als nicht in den einzelnen BauO bzw. Materiengesetzen andere Behörden für Zuständig erklärt werden.⁹²

4.3.2 Verwaltungsvollstreckungsverfahren⁹³

Verwaltungsvollstreckungsbehörde **1. Instanz** ist primär die **BVB**. Sie sind nicht nur zur Vollstreckung der von ihnen selbst erlassenen Bescheide, sondern auch jener der ihnen übergeordneten Behörden zuständig.

Weiters obliegt den BVB noch die Vollstreckung der Bescheide

- von anderen Behörden des Bundes oder der Länder – also auch der UVS;
- von Gemeindebehörden – ausgenommen der Behörden der Städte mit eigenem Statut – auf Ersuchen dieser Behörden.

Gemeindebehörden können die von ihnen erlassenen Bescheide auch selbst vollstrecken, wenn sie nicht – was in der Praxis der Regelfall ist – die BVB hierum ersuchen.

Berufungsbehörde im Vollstreckungsverfahren ist in Angelegenheiten der Bundesverwaltung der **LH** und in Angelegenheiten der Landesverwaltung die **Landesregierung**.

⁹² Vgl. WIELINGER G.: Einführung in das österreichische Verwaltungsverfahrensrecht, S.192 f.

⁹³ Vgl. WIELINGER G.: Einführung in das österreichische Verwaltungsverfahrensrecht, S.231 f.

4.4 Zuständigkeiten nach weiteren im Zusammenhang mit dem Baurecht bedeutenden Materiegesetzen auf Bundesebene (GewO, ForstG, WRG, DMSG)

Obwohl es der Rahmen dieser Arbeit nicht möglich macht sämtliche für Bauprojekte relevante Bewilligungsverfahren nach bundesrechtlichen Vorschriften zu klären, so sollen in diesem Kapitel, für einige, in diesem Zusammenhang bedeutsame Gesetze, wie der GewO, dem ForstG, dem WRG und dem DMSG, zumindest die Zuständigkeiten geklärt werden. Dem Betriebsanlagengenehmigungsverfahren nach der GewO und dem Denkmalschutz werden allerdings eigene vertiefende Kapitel in dieser Arbeit gewidmet. Aus den folgenden Ausführungen soll es dem Leser jedoch möglich sein, zu erkennen, welche Behörden nach dem jeweiligen Gesetz zuständig sind bzw. wo hier die Entscheidungen fallen.

4.4.1 Zuständigkeiten und Instanzen nach der GewO⁹⁴

Nach den §§ 333, 349, 359a, 373c, 373d, etc. GewO ist folgender Instanzenzug für die Vollziehung der GewO gegeben:

Tabelle 5: Zuständigkeiten nach der GewO

	Mittelbare Bundesverwaltung für Betriebsanlagenrecht
1. Instanz	BVB (Ausnahmsweise LH)
2. Instanz	UVS
Beschwerde an Höchstgerichte	IMMER MÖGLICH ¹⁾

- 1) ACHTUNG: Siehe auch § 33a VwGG: Ablehnung einer Beschwerde (Erklärung siehe Kapitel „Rechtsschutz – Beschwerde an die Höchstgerichte“)

Neben der Instanzenfunktion, hat die BVB ein Gewerbeverzeichnis und das BMWFJ ein zentrales Melderegister zu führen (vgl. § 365 GewO).

Bei „**sprengelüberschreitenden Betriebsanlagen**“ ist gemäß § 4 Abs 1 AVG das Einvernehmen der Behörden zu suchen. Gelingt das nicht, geht die Zuständigkeit nach § 4 Abs 2 AVG auf die in Betracht kommende Oberbehörde über, die in der GewO der LH (nicht der UVS!) ist. Für **Devolutionsanträge** ist allerdings nach § 73 AVG und GewO der UVS zuständig.

⁹⁴ Vgl. SCHERZ B.: Diplomarbeit - Bewilligungsverfahren im STMK. BauG, in der GewO, im ForstG, im WRG und im UVP-G für den Planer; S.91.

4.4.2 Zuständigkeiten und Instanzen nach dem ForstG⁹⁵

In **mittelbarer Bundesverwaltung** entsteht nach dem ForstG folgender Instanzenzug:

Tabelle 6: Zuständigkeiten nach dem ForstG

	Sofern nichts Abweichendes bestimmt ist	bei gewerblichen Betriebsanlagen (§ 74 GewO)	Attraktionszuständigkeit (§ 170 Abs 2 ForstG)
<i>1. Instanz</i>	BVB	BVB	Bsp.: LH, dann
<i>2. Instanz</i>	LH	UVS	Instanzenzug bis BMLFUW
	Gegen Strafbescheide geht Instanzenzug bis zum UVS		
<i>Beschwerde an Höchstgerichte</i>	IMMER MÖGLICH ¹⁾		

- 1) ACHTUNG: Siehe auch § 33a VwGG: Ablehnung einer Beschwerde (Erklärung siehe Kapitel „Rechtsschutz – Beschwerde an die Höchstgerichte“)

Das BMLFUW ist (außer im Verhältnis zum UVS) oberste sachlich in Betracht kommende **Oberbehörde**.

Steht das ForstG in einem Verfahren mit einem anderen Bundesrecht im Zusammenhang (z.B. wasserrechtliches Verfahren über ein Wasserkraftwerk), und ist dort eine Behörde höherer Instanz als nach dem ForstG zuständig, ist auch zur Entscheidung nach dem ForstG die entsprechend höhere Instanz zuständig (**Attraktionszuständigkeit** nach § 170 Abs 2 ForstG).

Ist das BMLFUW oder der LH zur Durchführung eines Verfahrens sachlich zuständig, können sie die nachgeordnete Behörde ermächtigen, wenn es im Interesse der Zweckmäßigkeit, Raschheit, Einfachheit und Kostenersparnis gelegen ist (**Delegation** nach § 170 Abs 5 ForstG).

Im Rahmen der Privatwirtschaftsverwaltung kann dem **Bundesamt und Forschungszentrum für Wald** (§§ 129, 130 ForstG) als Dienststelle des BMLFUW hoheitliche Aufgaben zugewiesen werden.

In Tirol und Vorarlberg kann die so genannte **Forsttagssatzung** in bestimmten Angelegenheiten (z.B. Fällungen) iSd „Tiroler Waldordnung“ als Behörde 1. Instanz zuständig sein (2. Instanz ist dabei die BVB). Im steiermärkischen Waldschutzgesetz allerdings ist nach § 19 unter Behörde die iSd ForstG zuständige Behörde zu verstehen.

⁹⁵ SCHERZ B.: Diplomarbeit - Bewilligungsverfahren im STMK. BauG, in der GewO, im ForstG, im WRG und im UVP-G für den Planer; S.104.

4.4.3 Zuständigkeiten und Instanzen nach dem WRG⁹⁶

Der Instanzenzug richtet sich grundsätzlich nach Art 103 Abs 4 B-VG. Genauer, nämlich nach den §§ 98 ff WRG, ist der Instanzenzug für die Wasserrechtsbehörden in **mittelbarer Bundesverwaltung** wie folgt:

Tabelle 7: Zuständigkeiten nach dem WRG

	Generell (Wenn keine anderen Bestimmungen)	Anlagen und Kraftwerke werden in den §§ 99 und 100 WRG in Zuständigkeitskompetenzen geteilt	
		In den aufgezählten Fällen des § 99, wenn nicht § 100 gilt	In den aufgezählten Fällen des § 100
1. Instanz	BVB	LH	BMLFUW
2. Instanz	LH	BMLFUW	
	Wenn gewerbliche Betriebsanlage (GewO): UVS nach § 101a		
Beschwerde an Höchstgerichte	IMMER MÖGLICH ¹⁾		

1) ACHTUNG: Siehe auch § 33a VwGG: Ablehnung einer Beschwerde (Erklärung siehe Kapitel „Rechtsschutz – Beschwerde an die Höchstgerichte“)

§ 99 WRG zählt folgende Fälle auf:

- **Grenzwässer** gegen das Ausland
- **Wasserkraftanlagen** mit einer Höchstleistung von mehr als 500 kW
- **Wasserversorgungsanlagen**, ausgenommen Bewässerungsanlagen, mit einer höchstmöglichen Wasserentnahme von über 300 l/min aus Grundwasser oder Quellen, bzw. 1.000 l/min aus anderen Gewässern, bzw. Wasserversorgung eines Versorgungsgebietes von mehr als 15.000 Einwohnern
- **Abwasseranlagen** mit einer Dimensionierung von > 20.000 EW60
- **Nassbaggerungen** (Materialgewinnung von Schotter, Kies... im Grundwasserbereich)
- Angelegenheiten der **Wasserverbände** und der Zwangsgenossenschaften (Anlagen)

Das BMLFUW ist nach § 100 WRG in folgenden Fällen zuständig:

- **Donaukraftwerke**
- **Großkraftwerke**
- **Sperrenbauwerke** deren Höhe 30 m übersteigt oder durch die eine Wassermenge von mehr als 5 Millionen m³ zurückgehalten wird
- **Wasserversorgungsanlage** eines Versorgungsgebietes von mehr als 400.000 Einwohnern (ausschließlich Verteilungsanlagen)

⁹⁶ SCHERZ B.: Diplomarbeit - Bewilligungsverfahren im STMK, BauG, in der GewO, im ForstG, im WRG und im UVP-G für den Planer; S.124 f.

- Großräumig wirksame Maßnahmen zur **Verbesserung des Wasserhaushaltes**
- Maßnahmen mit erheblichen **Auswirkungen auf Gewässer** anderer Staaten
- Bildung von Bundesländergrenzen überschreitenden **Zwangsverbänden**

§ 101 WRG trifft schließlich noch besondere Bestimmungen: Sind mehrere Behörden für die Verwaltungssache zuständig und einigen sich diese nicht ohne Zeitaufschub, so hat die **gemeinsame Oberbehörde** zu bestimmen, welche Behörde im Einvernehmen mit den sonst beteiligten Behörden das Verfahren durchzuführen und die Entscheidung zu fällen hat. Bezieht sich ein Verfahren auf mehrere Wasserbenutzungen, für die sachlich verschiedene Behörden zuständig wären, so ist die **Behörde der höheren Instanz** zuständig. Dasselbe gilt in den Fällen, in denen eine Erweiterung über die Grenze der bisherigen Zuständigkeit stattfindet. Diese Regelungen gelten allerdings nicht für die Errichtung, den Betrieb oder die Änderung gewerblicher Betriebsanlagen.

Ist in einer Sache der BMLFUW oder der LH in erster Instanz zuständig, so können sie mit der Durchführung des Verfahrens ganz oder teilweise die nachgeordnete Behörde betrauen und diese auch ermächtigen, in ihrem Namen zu entscheiden. Gesetzliche Mitwirkungs- und Anhörungsrechte werden hierdurch nicht berührt.

4.4.4 Zuständigkeiten und Instanzen nach dem DMSG

Das Bundesdenkmalamt ist grundsätzlich in sämtlichen Angelegenheiten des DMSG erstinstanzlich dazu berufen, Anträge entgegenzunehmen und über diese zu entscheiden bzw. amtswegig tätig zu werden. Berufung gegen Bescheide des BDA steht an die Bundesministerin für Unterricht, Kunst und Kultur zu. Nur in folgenden Fällen ist das BDA auf dem Gebiet des Denkmalschutzrechts nicht zuständig⁹⁷:

- Der Bundesministerin für Unterricht, Kunst und Kultur ist gemäß §§ 13 Abs 8, 16 Abs 3, 22 Abs 5 und 32 Abs 3 DMSG dazu berufen, Verordnungen und Richtlinien zu erlassen sowie gemäß § 14 berechtigt, besondere Leistungen auf dem Gebiet des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege durch Auszeichnungen und finanzielle Anerkennungen zu würdigen. Die Bundesministerin ist auch Verwalterin des Denkmalfonds (§ 33 Abs 1) und fungiert als die dem BDA übergeordnete Berufungsinstanz (§ 29 Abs 1),

⁹⁷ Vgl. BLAUENSTEINER B.: Denkmalschutzrecht im Überblick; S. 30 f.

- Die Bezirksverwaltungsbehörden sind bezüglich Sicherungsmaßnahmen (§ 31), Verfügungen der Wiederherstellung und Rückholung (§ 35) sowie im Bereich der Strafbestimmungen (§ 37) die Behörden erster Instanz. Grundsätzlich ist der Landeshauptmann die den BVB übergeordnete Berufungsinstanz (§ 29 Abs 1), in Verfahren wegen Verwaltungsübertretungen erkennen allerdings gemäß Art 129 a Abs 1 Z 1 B-VG iVm § 51 Abs 1 VStG die UVS als Behörden zweiter Instanz. Aufgrund der ausdrücklichen gesetzlichen Ermächtigung führt der Instanzenzug gemäß Art 103 Abs 4 B-VG darüber hinaus bis zum BMUKK.
- Gemäß § 35 Abs 1 sind die Organe der Zollverwaltung die zur Beschlagnahme zuständigen Organe.
- In allen Fällen, die Archivalien betreffen, ist gemäß § 24 das Österreichische Staatsarchiv die zuständige Behörde erster Instanz. Es ist dem Bundeskanzleramt unterstellt. Auch das Staatsarchiv ist ein monokratisches Organ unter Leitung einer Generaldirektion; ihm sind allerdings keine dezentralisierten Einheiten beigeordnet.

Tabelle 8: Behördenzuständigkeiten im Denkmalschutz

	1.Instanz	2.Instanz	3.Instanz
Grundsätzliche Zuständigkeit für alle Angelegenheiten nach dem Denkmalschutzgesetz (insb. Unterschutzstellung bzw. Aufhebung des Denkmalschutzes)	BDA	BMFUKK	-
Ausnahmen:			
Verwaltungspolizeiliche Agenden (siehe oben Punkt 2 – insb. Sicherungsmaßnahmen zum Schutz der Umgebung von Denkmalen und Maßnahmen das Denkmal selbst betreffend oder bei Gefahr der Veränderung, Zerstörung oder Veräußerung)	BVB	LH	BMFUKK ¹⁾
Verwaltungsstrafverfahren	BVB	UVS	-
Archivalien	Österreichisches Staatsarchiv	BK	-

1) Ausnahme vom Prinzip des zweigliedrigen Instanzenzugs (Art 103 Abs 4 B-VG)

4.5 Beispiel

Führen wir das bereits im Kapitel 2 „Bau- und Planungsrecht in Österreich“ verwendete Beispiel fort:

Für Herrn Maier ist demnach als Erstes wichtig zu wissen, an welche Behörde er sich wegen der Erteilung der für die Realisierung eines Vorhabens erforderlichen Bewilligung wenden muss. Er muss klären, welche Behörden für seinen Fall sachlich und örtlich zuständig sind.⁹⁸

Wirft man einen Blick ins AVG finden sich in den §§ 1 bis 6 Vorschriften, die unter der Überschrift „Zuständigkeit“ stehen. Unter Beachtung des § 1 AVG (siehe Kapitel 4) wird man also zunächst zu prüfen haben, welche spezifischen Vorschriften über Zuständigkeitsbereiche von Behörden es gibt oder ob die für eine Angelegenheit in Betracht kommenden Verwaltungsvorschriften neben Regeln des materiellen Rechts auch Regeln über die Zuständigkeit enthalten. Es ist zweckmäßig, als Erstes die jeweils in Betracht kommenden Verwaltungsvorschriften anzusehen, denn dort finden sich meist Hinweise über die Zuständigkeit – in diesem Fall wäre das die BauO des jeweiligen Bundeslandes.⁹⁹

Für diesen Fall nehmen wir an Herr Maier möchte sein Vorhaben im Bundesland Steiermark umsetzen genauer im Bezirk Graz-Umgebung.

Zuständig für die baurechtliche Bewilligung ist also in 1. Instanz gemäß

⁹⁸ Vgl. WIELINGER G.: Einführung in das österreichische Verwaltungsverfahrenrecht, S.25.

⁹⁹ Vgl. WIELINGER G.: Einführung in das österreichische Verwaltungsverfahrenrecht, S.25 f.

Tabelle 4 der Bürgermeister jener Gemeinde in der das zu bebauende Grundstück liegt und in 2. Instanz der Gemeinderat.

In gleicher Weise wird man vorgehen, wenn man feststellen will, welche Behörde zum Verfahren über die Genehmigung der gewerblichen Betriebsanlage und welche zur Abwicklung des Verfahrens über eine Baubewilligung in einem Landschaftsschutzgebiet zuständig ist. In einem Fall geht man von der GewO aus, im anderen Fall vom Naturschutzgesetz des jeweiligen Bundeslandes.¹⁰⁰

Im Falle des Vorhabens von Herrn Maier sind dies:

Für das gewerberechtliche Verfahren bzw. für die Betriebsanlagengenehmigung ist nach der GewO grundsätzlich die BVB zuständig, d.h. die BH in deren Sprengel die Betriebsstätte errichtet werden soll. So auch für die Naturschutzrechtliche Bewilligung. Für den Bezirk Graz-Umgebung ist dies in beiden Fällen die Bau- und Anlagenbehörde.

Nehmen wir nun an Herr Maier begeht einen Fehler und richtet das Ansuchen um Bewilligung zur Errichtung einer gewerblichen Betriebsanlage zusammen mit dem Bauansuchen an die Gemeinde, so ist die Gemeinde verpflichtet, das gewerberechtliche Ansuchen an die zuständige Gewerbebehörde (Bezirksverwaltungsbehörde) weiterzuleiten. Sollte in einem späteren Stadium des Verfahrens Herr Maier eine Berufung gegen einen gewerberechtlichen Bescheid irrtümlich an die Gemeinde richten, so hätte diese gleichfalls das Schriftstück an die zuständige Behörde weiterzuleiten. Geht das Schriftstück aber verloren oder langt es erst nach Ablauf der Beruungsfrist bei der Behörde ein, so treffen Herrn Maier die Folgen der Versäumung der Beruungsfrist.¹⁰¹

Zur Möglichkeit einer Zuständigkeitskumulation folgendes Beispiel¹⁰²:

Fall 1:

Herr Maier möchte das Haus über eine Grenze zwischen zwei Gemeinden, die gleichzeitig Bezirksgrenze ist, errichten. Zuständig ist für die baurechtliche Seite des Vorhabens jeder der beiden Bürgermeister als Behörde im eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde; für das gewerberechtliche Verfahren ist jede der beiden Bezirkshauptmannschaften als Behörde der mittelbaren Bundesverwaltung und für das naturschutzrechtliche Verfahren (in der Steiermark) jede der beiden Bezirkshauptmannschaften als Landesbehörde zuständig. Sachlich in Betracht kommende Oberbehörde

¹⁰⁰ Vgl. WIELINGER G.: Einführung in das österreichische Verwaltungsverfahrenrecht, S.26.

¹⁰¹ Vgl. WIELINGER G.: Einführung in das österreichische Verwaltungsverfahrenrecht, S.28.

¹⁰² Vgl. WIELINGER G.: Einführung in das österreichische Verwaltungsverfahrenrecht, S.29 f.

der beiden BH's wäre in Angelegenheiten des Gewerberechts der Landeshauptmann als Behörde der mittelbaren Bundesverwaltung auf Landesebene; in Angelegenheiten des Naturschutzes die Landesregierung. Eine gemeinsame sachlich in Betracht kommende Oberbehörde der Bürgermeister als Organ des eigenen Wirkungsbereiches ihrer jeweiligen Gemeinde gibt es aber nicht.

Fall 2:

Soll das Haus, welches Herr Maier zu bauen beabsichtigt, über eine Grenze zwischen Gemeinden, die nicht nur Bezirksgrenze, sondern auch Landesgrenze ist, errichtet werden, wird die Sache noch schwieriger: In diesem Fall gibt es nämlich überhaupt nur für die Bezirkshauptmannschaften als Gewerbebehörde eine gemeinsame sachlich in Betracht kommende Oberbehörde, nämlich den Bundesminister für wirtschaftliche Angelegenheiten. Da Naturschutz Landessache ist, kann es eine gemeinsame, sachlich in Betracht kommende Oberbehörde zweier BH's, die in verschiedenen Bundesländern liegen, nicht geben.

4.6 Rechtsschutz

Es stellt sich nun die Frage welche Möglichkeiten gibt es gegen einen ergangenen Baubescheid vorzugehen, sollte etwa eine Partei diesen als fehlerhaft erachten? Welche Möglichkeiten gibt es hierzu und vor allem wer ist zuständig? Wie kann man sein Recht schützen?

Zum Begriff Rechtsschutz findet sich eine sehr gute Erklärung bei Eisenberger/Hödl – Einführung in das Steiermärkische Bau- und Raumplanungsrecht:

„Unter Rechtsschutz ist die Sicherung des objektiven Rechtes und der subjektiven Rechte zu verstehen. Die Einhaltung der Gesetze durch die Verwaltung soll im Interesse des Einzelnen, aber auch im Interesse der Allgemeinheit sichergestellt werden. Die sogenannten Rechtsschutzeinrichtungen sollen diese Einhaltung gewährleisten.“¹⁰³

Dazu kann festgehalten werden, dass jeder Bescheid, ob positiv oder negativ von einer Partei dieses Verfahrens mittels eines Rechtsmittels bekämpft werden kann. Nun gibt es allerdings eine Reihe verschiedener Rechtsmittel, welche sich in ordentliche und außerordentliche Rechtsmittel gliedern.

- Gegen Bescheide der ersten Instanz kann, wie bereits im vorigen Kapitel erwähnt eine **Berufung** an die zweite Instanz erhoben werden. Die Berufung gilt als ordentliches Rechtsmittel gegen Bescheide.
- Danach folgt die Gruppe der außerordentlichen Rechtsmittel:
 - ♦ Gegen Bescheide der 2. Instanz (Gemeinderat, -vorstand) ist das die **Vorstellung** an die Aufsichtsbehörde. In der Regel besteht hier eine Zuständigkeit der Landesregierung. Nach § 119a Abs 5 B-VG kann die für Städte mit eigenem Statut zuständige Gesetzgebung die Möglichkeit der Vorstellung an die Aufsichtsbehörde ausschließen (z.B. Graz, Wien).
 - ♦ Wurden die ersten beiden Möglichkeiten ausgeschöpft bleibt noch die Möglichkeit der **Beschwerde an den Verfassungs- und Verwaltungsgerechtshof**.
 - ♦ Weiter Möglichkeiten: **Wiederaufnahme des Verfahrens, Wiedereinsetzung in den vorigen Stand**

¹⁰³ EISENBERGER G., HÖDL E.: Einführung in das Steiermärkische Bau- und Raumplanungsrecht; S.32.

4.6.1 Ordentliche Rechtsmittel

4.6.1.1 Die Berufung¹⁰⁴

Die **Berufung** ist ein ordentliches Rechtsmittel gegen Bescheide (Baubescheide). Eisenberger weist in seinem Fachbuch auf einen Rechtssatz des VwGH hin, der besagt, dass eine Berufung von der Rechtsprechung schon dann als zulässig erachtet wird, wenn auch nur andeutungsweise die Rüge einer Rechtsverletzung vorhanden ist.

Allgemein ist der Ablauf der Berufung in den §§ 63 ff AVG geregelt. Sie ist prinzipiell formfrei und kann von jeder Partei selbst eingebracht werden. Auch eine übergangene Partei kann Berufung gegen einen (für andere u.U. schon lange rechtskräftigen) Bescheid erheben. Sie muss lediglich die

- ♦ **Bezeichnung des Bescheides**, auf den sich die Berufung bezieht (Berufungserklärung), und den
- ♦ **begründeter Berufungsantrag** beinhalten.

Fehlt einer dieser zwei Teile, dann ist die Berufung grundsätzlich abzuweisen. Ist kein oder ein unrichtiger Rechtsmittelantrag in der Berufung enthalten, liegt ein verbesserungswürdiges Formgebrechen vor. In diesem Fall muss die Behörde die Behebung der Mängel veranlassen. Wenn das nicht passiert, wird die Berufung zurückgewiesen und die Berufungsbehörde muss ihre sachliche, örtliche und funktionelle Zuständigkeit überprüfen.

Eine Berufung muss binnen der gesetzlichen Frist von **zwei Wochen** entweder bei der Behörde, die den Bescheid in 1. Instanz erlassen hat, oder bei der Berufungsbehörde eingebracht werden. Wird sie rechtzeitig eingereicht, hat dies aufschiebende Wirkung – wenn nicht im Interesse einer Partei oder des öffentlichen Wohles Gefahr in Verzug ist.

Nach § 64a AVG hat die Behörde 1. Instanz dann die Möglichkeit binnen **zwei Monaten** ab Einlangen der Berufung eine **Berufungsvorentscheidung** zu erlassen. Sie zielt auf eine rasche Abhilfe bei (möglicherweise offenkundigen) Fehlern eines Bescheides ab, damit sich nicht erst die Berufungsbehörde mit der Sache beschäftigen muss. Die Lehre spricht von einem „**Selbstabänderungsrecht**“ der Bescheid erlassenden Behörde, dessen Wahrnehmung allerdings in ihrem Ermessen liegt. Sie ist dazu nicht verpflichtet, und es besteht kein Recht von Parteien auf Berufungsvorentscheidung. Die Behörde kann im Rahmen der

¹⁰⁴ Vgl. SCHERZ B.: Diplomarbeit - Bewilligungsverfahren im STMK, BauG, in der GewO, im ForstG, im WRG und im UVP-G für den Planer; S.31.

Berufungsvorentscheidung den angefochtenen Bescheid nach jeder Richtung abändern, ergänzen oder aufheben, sowie die Berufung wegen Unzuständigkeit oder Verspätung zurückweisen.

Das Land Steiermark bietet im Rahmen des E-Government-Angebotes ein Formblatt für einen Berufungsantrag. Dieses soll an dieser Stelle als Beispiel dienen.



An _____

Eingangsstempel

Berufung gegen Bescheid

Die Berufung ist das ordentliche Rechtsmittel gegen Bescheide im Verwaltungsstrafverfahren. Das Recht Berufung zu erheben, steht nur den vom Bescheid betroffenen Parteien zu.

Bitte beachten Sie: * Angabe erforderlich i Information zum Ausfüllen ☑ Zutreffendes ankreuzen

Angaben zum Bescheid, gegen den ein Rechtsmittel erhoben wird

Bescheiderlassende Behörde *	_____		
Bescheiderlassende Dienststelle	_____		
Geschäftszahl (GZ) *	_____	Bescheiddatum (t.mm.jjj) *	_____

Angaben zur Partei – natürliche Person

Familienname	i	_____	Akadem. Grad	_____
Vorname		_____	Geburtsdatum (t.mm.jjj)	_____
Straße		_____	Hausnummer/Tür	_____
Postleitzahl		_____	Ort	_____
Telefon1		_____	Fax	_____
Telefon2		_____	E-Mail	_____

i Diesen Block nur ausfüllen, wenn die Antragstellerin bzw. der Antragsteller eine natürliche Person ist.

Angaben zur Partei – juristische Person

Firma/Bezeichnung	i	_____		
Straße		_____	Hausnummer/Tür	_____
Postleitzahl		_____	Ort	_____
Telefon1		_____	Fax	_____
Telefon2		_____	E-Mail	_____

i Diesen Block nur ausfüllen, wenn die Antragstellerin eine juristische Person ist.



Angaben zur Vertretung

Vertretung *	<input type="checkbox"/> keine	<input type="checkbox"/> gesetzliche Vertretung	<input type="checkbox"/> Parteienvertretung	<input type="checkbox"/> vertretungsbefugtes Organ, juristische Person	<input type="checkbox"/> schriftliche Vollmacht
Art der Vertretung	i _____				
Vertreten durch (Name/Bezeichnung)	_____				
Vollmacht	<input type="checkbox"/> beigelegt	<input type="checkbox"/> wird nachgereicht (per Post/bel Behörde)	<input type="checkbox"/> wurde bereits im Verfahren 1. Instanz vorgelegt		
Straße	_____			Hausnummer/Tür	_____
Postleitzahl	_____	Ort	_____		
Telefon1	_____		Fax	_____	
Telefon2	_____		E-Mail	_____	

gesetzliche Vertretung: z.B. Erziehungsberechtigte/Erziehungsberechtigter, Sachwatterin/Sachwatter, Vormund
berufsmäßige Parteienvertretung: z.B. Rechtsanwältin/Rechtsanwalt, Notarin/Notar
vertretungsbefugtes Organ einer juristischen Person: z.B. Vereinsobfrau/Vereinsobmann, Geschäftsführer/in, Geschäftsführer
Hinweis: Für juristische Personen ist jedenfalls eine Vertretung namhaft zu machen.

Berufung

Ich beantrage *	i _____	
Begründung als Beilage hinzugefügt *	<input type="checkbox"/> Ich füge die Begründung als Beilage bei.	<input type="checkbox"/> Ich begründe den Antrag wie folgt:
Begründung	i _____	

i Sollte der vorhandene Platz für die Begründung nicht ausreichen, schließen Sie den Text bitte als Beilage an.

Beilagen

Bezeichnung der Beilagen	i _____
--------------------------	---------

i Sie können dem Formular Beilagen (z.B. Anträge, Vollmachten, Beweismittel oder sonstige Schriftstücke) anschließen. Diese können per Post, Fax bzw. E-Mail gesendet oder bei der Behörde vorgelegt werden.

Datum, Unterschrift

Berufung gegen Bescheid 10/2009

Seite 2 von 2

Abbildung 6: Beispiel – Formblatt für die Berufung gegen einen Bescheid¹⁰⁵

¹⁰⁵ Das Land Steiermark: <http://www.e-government.steiermark.at/cms/beitrag/11146186/44506773/>, Datum des Zugriffs: 28.06.2010.

4.6.2 Außerordentliche Rechtsmittel

4.6.2.1 Vorstellung an die Aufsichtsbehörde

Nach Erschöpfung des innergemeindlichen Instanzenzuges ist in den meisten Fällen nach § 119a Abs 5 B-VG das (außerordentliche) Rechtsmittel der Vorstellung an die Aufsichtsbehörde möglich, wobei in der Regel die Landesregierung als Aufsichtsbehörde fungiert (siehe Tabelle 9: Aufsichtsbehörden in den Bundesländern). Laut § 119a Abs 5 B-VG letzter Satz, sei allerdings darauf hingewiesen, dass die Möglichkeit der Vorstellung an die Aufsichtsbehörde für Städte mit eigenem Statut jedoch auch vom zuständigen Gesetzgeber ausgeschlossen werden kann. Die Vorstellungsbehörde hat nur eine sogenannte kassatorische Entscheidungsbefugnis. Sie hat somit nur Kontrollfunktion und darf nicht „in der Sache“ entscheiden. Die Aufsichtsbehörde kann den Bescheid der Gemeinde nicht abändern, sondern nur aufheben und die Angelegenheit zur neuerlichen Entscheidung an die Gemeinde verweisen. Die Gemeindeorgane sind allerdings in einem fortgesetzten Verfahren an die Rechtsansicht der Vorstellungsbehörde gebunden.¹⁰⁶ Die Vorstellung in Bauangelegenheiten ist unter folgenden Voraussetzungen zulässig¹⁰⁷:

- ♦ Es handelt sich um eine Angelegenheit des eigenen Wirkungsbereiches (z.B. Baubewilligungsbescheid).
- ♦ Sie ist ein Bescheid eines Gemeindeorgans, wobei der Instanzenzug innerhalb der Gemeinde erschöpft sein muss.
- ♦ Sie wird eingereicht von einer Partei des Bauverfahrens, die eine Rechtsverletzung behaupten muss (ein interessierter Denkmalschützer oder ein interessierter Architekturstudent können keine Vorstellung erheben).
- ♦ Die fristgerechte Einbringung: 2 Wochen nach Erlassung des Bescheides muss die Vorstellung beim Gemeindeamt oder bei der Aufsichtsbehörde schriftlich eingebracht werden.
- ♦ Die Vorstellung hat dabei den Bescheid zu bezeichnen gegen den sie sich richtet und muss auch einen begründeten Antrag enthalten. Die Gemeinde hat die Vorstellung unverzüglich, spätestens jedoch einen Monat nach ihrem Einlangen, unter Anschluss der Verwaltungsakte der Landesregierung vorzulegen.¹⁰⁸

¹⁰⁶ Vgl. ACHAMMER C.M., STÖCHER H.: Bauen in Österreich – Handbuch für Architekten und Ingenieure; S.85 f.

¹⁰⁷ Vgl. ACHAMMER C.M., STÖCHER H.: Bauen in Österreich – Handbuch für Architekten und Ingenieure; S.86.

¹⁰⁸ Vgl. EISENBERGER G., HÖDL E.: Einführung in das Steiermärkische Bau- und Raumplanungsrecht; S.35.

Da die Vorstellung ein außerordentliches Rechtsmittel ist, hat sie keine aufschiebende Wirkung auf einen Bescheid.

Tabelle 9: Aufsichtsbehörden in den Bundesländern (in Anlehnung an Raschauer¹⁰⁹)

Bundesland	Aufsichtsbehörde	
Burgenland	Gemeinden	BH
	Eisenstadt und Rust	Landesregierung
Kärnten	Gemeinden	BH ¹⁾ / Landesregierung
	Klagenfurt und Villach	Landesregierung
Niederösterreich	Gemeinden	Landesregierung oder BH ²⁾
	Städte mit eigenem Statut	Keine Vorstellung möglich ³⁾
Oberösterreich	Gemeinden	Landesregierung
	Städte mit eigenem Statut (Linz, Wels, Steyr)	Landesregierung
Salzburg	Gemeinden	Landesregierung
	Stadt Salzburg	Keine Vorstellung möglich ⁴⁾
Steiermark	Gemeinden	Landesregierung oder BH ⁵⁾
	Städte mit eigenem Statut (Graz)	Keine Vorstellung möglich ⁶⁾
Tirol	Gemeinden	Landesregierung
	Innsbruck	Keine Vorstellung möglich ⁷⁾
Vorarlberg	Gemeinden	Landesregierung oder BH ⁸⁾
Wien		Keine Vorstellung möglich ⁹⁾

- 1) Nach § 52 Abs 2 Kärntner Bauordnung 1996 bei Nichtigkeit
- 2) Nach § 2 Abs 5 NÖ Bauordnung 1996
- 3) Nach § 74 Abs 1 NÖ Stadtrechtsorganisationsgesetz
- 4) Nach § 77 Salzburger Stadtrecht 1966
- 5) Nach § 97 Abs 1 Gemeindeordnung
- 6) Nach § 100 Abs 2 Statut der Landeshauptstadt Graz 1967
- 7) Nach § 52 Abs 1 TBO 2001 und § 81 Abs 1 Stadtrecht der Landeshauptstadt Innsbruck 1975
- 8) Nach § 92 Abs 2 Gesetz über die Organisation der Gemeindeverwaltung
- 9) Nach Art 112 B-VG, demnach gilt für die Bundeshauptstadt Wien Art 119a B-VG nicht.

¹⁰⁹ Vgl. RASCHAUER B., AMANN W.: Vereinheitlichung der Bauordnungen in Österreich, FGW-Schriftenreihe Nr. 133 im Auftrag des BmwA; S.184.

4.6.2.2 Beschwerde an die Höchstgerichte¹¹⁰

Beschwerde an den VwGH oder VfGH als außerordentliches Rechtsmittel ist binnen **sechs Wochen** nach Erlassung des letztinstanzlichen Bescheides (vorher muss der ordentliche Instanzenzug erschöpft sein) möglich.

Wenn der Beschwerdeführer durch den Bescheid der Verwaltungsbehörde in

- einem verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht oder
- wegen Anwendung einer gesetzwidrigen Verordnung,
- eines verfassungswidrigen Gesetzes oder
- eines rechtswidrigen Staatsvertrages

in seinen **Rechten verletzt** zu sein behauptet, dann entscheidet der VfGH über ebendiesen Bescheid.

Fühlt sich ein Normunterworfener durch eine Verordnung (Änderung des Flächenwidmungsplans oder des Bebauungsplans) in seinen Rechten verletzt, kann er diese Verordnung wegen Gesetzeswidrigkeit auch beim VfGH bekämpfen. Doch kann er diese nicht direkt, sondern nur im Wege eines **Bescheidbeschwerdeverfahrens** bekämpfen.

Ist der Beschwerdeführer **nicht in seinem Grundrecht verletzt**, geht die Beschwerde vom **VfGH an den VwGH** weiter, der sonstige Rechtswidrigkeiten (subjektive öffentliche Rechte bei der Parteibeschwerde, objektive Rechte der Verwaltung bei der Amtsbeschwerde) untersucht. Er schützt diese Rechte, indem er rechtswidrige Bescheide behebt und – für eine neuerliche Bescheiderlassung – an die Behörde zurückverweist. Niemals jedoch darf er eine Sache selbst entscheiden. Man spricht daher bei Entscheidungen des VwGH von kassatorischen Entscheidungen.

4.6.2.3 Wiederaufnahme des Verfahrens¹¹¹

Ein Antrag auf Wiederaufnahme des Verfahrens kann nach § 69 AVG gestellt werden, wenn

- ein Rechtsmittel nicht oder nicht mehr zulässig ist,
- falsche Urkunden oder Dokumente vorgelegt wurden,
- die Entscheidung auf irgendeine Art und Weise erschlichen wurde,

¹¹⁰ SCHERZ B.: Diplomarbeit - Bewilligungsverfahren im STMK. BauG, in der GewO, im ForstG, im WRG und im UVP-G für den Planer; S.33.

¹¹¹ SCHERZ B.: Diplomarbeit - Bewilligungsverfahren im STMK. BauG, in der GewO, im ForstG, im WRG und im UVP-G für den Planer; S.34.

- Zeugen ausgesagt haben oder
- neue Tatsachen oder Beweismittel hervorgekommen sind, die während des Verfahrens ohne Verschulden der Partei nicht geltend gemacht werden konnten – dabei sind neue Entwicklungen, die erst nach Ende des Verfahrens auftreten, auszuschließen. Neue Entwicklungen berechtigen allerdings zu einem neuen Antrag.

Die Frist auf Antrag der Wiederaufnahme ist laut § 69 Abs 2 AVG **zwei Wochen** ab Kenntnis des Wiederaufnahmegrundes bei der Behörde erster Instanz einzubringen – nach dem Ablauf von **drei Jahren** kann überhaupt kein Antrag mehr gestellt werden.

4.6.2.4 Wiedereinsetzung in den vorherigen Stand¹¹²

Wenn eine Partei durch weitgehend unverschuldete Versäumung einer Frist oder einer mündlichen Verhandlung Rechtsnachteile erfahren hat, kann sie die Wiedereinsetzung in den vorherigen Stand fordern. Die **Voraussetzungen** dafür sind im § 71 AVG taxativ aufgezählt:

- Die Partei muss glaubhaft machen, dass die Versäumung durch ein unvorhergesehenes oder unabwendbares Ereignis bewirkt wurde und sie daran kein Verschulden oder nur ein milderer Grad des Versehens trifft;
- Der Bescheid hat keine Rechtsmittelbelehrung, keine Rechtsmittelfrist oder fälschlicherweise die Angabe enthalten, dass keine Berufung zulässig ist, und deshalb wurde die Rechtsmittelfrist versäumt.

Der Antrag ist spätestens **zwei Wochen** nach Wegfall des Hindernisses oder ab Kenntnis der Berufungsmöglichkeit zu stellen. Mit der Bewilligung des Antrages tritt der Bescheid außer Kraft, ohne dass er ausdrücklich aufgehoben werden musste – bei Ablehnung ist noch die Berufung möglich.

4.6.3 Säumnis der Behörde – Devolutionsantrag

Behörden haben die Pflicht, Anträge von Parteien und Berufungen ohne unnötigen Aufschub, spätestens aber innerhalb **sechs Monaten** nach Einlangen des Antrages auf der Behörde (d.h. in der Einlaufstelle eingelangt), mit einem Bescheid zu entscheiden. Wird der Bescheid an die Partei innerhalb dieser Frist nicht verkündet oder zugestellt, kann die Partei einen **Devolutionsantrag** bei der sachlich in Betracht kommenden Oberbehörde stellen (vgl. § 73 AVG). In diesem Antrag

¹¹² SCHERZ B.: Diplomarbeit - Bewilligungsverfahren im STMK, BauG, in der GewO, im ForstG, im WRG und im UVP-G für den Planer; S.34.

kann die Partei verlangen, dass die Zuständigkeit für die Entscheidung des zugrunde liegenden Antrages auf die Oberbehörde übergeht. Der Devolutionsantrag wird abgewiesen, wenn der Grund der Verzögerung der 1. Instanz nicht ausschließlich auf das Verschulden dieser zurückzuführen ist. Wird der Antrag aber nicht abgewiesen, hat die Oberbehörde die Pflicht zur Entscheidung der Verwaltungssache. (...)

Nach erneutem **sechsmonatigem** Säumnis der 2. Instanz ist eine **Säumnisbeschwerde** (Beschwerde wegen Verletzung der Entscheidungspflicht) an den VwGH möglich. Dieser wird der Behörde 2. Instanz eine erneute Frist bis zu **drei Monaten** gewähren (die maximal 1x verlängerbar ist), um den Bescheid zu erlassen. Außerdem muss die Behörde dem VwGH eine Abschrift des Bescheides vorlegen und angeben, warum eine Verletzung der Entscheidungspflicht nicht vorliegt. Nach Ablauf dieser Frist und weiterer Nichtentscheidung entscheidet der VwGH die Rechtssache.¹¹³

Es gibt aber auch Sonderfälle in denen eine Anrufung des VwGH, sollte die Baubehörde zweiter Instanz innerhalb der Frist von sechs Monaten keine Entscheidung treffen, mittels Säumnisbeschwerde nicht immer möglich ist. Diese Sonderfälle betreffen Städte mit eigenem Statut. Um als Beispiel eine Stadt mit eigenem Statut in der Steiermark heranzuziehen (Graz), dort gilt die Berufungskommission als Baubehörde zweiter Instanz, muss hier bevor eine Säumnisbeschwerde an den VwGH möglich wird ein Devolutionsantrag an den Gemeinderat gerichtet werden. Erst wenn dieser innerhalb einer sechsmonatigen Frist keine Entscheidung über die Berufung fällt, ist der Weg zum VwGH offen.¹¹⁴

¹¹³ SCHERZ B.: Diplomarbeit - Bewilligungsverfahren im STMK. BauG, in der GewO, im ForstG, im WRG und im UVP-G für den Planer; S.35.

¹¹⁴ Vgl. EISENBERGER G., HÖDL E.: Einführung in das Steiermärkische Bau- und Raumplanungsrecht; S.38.

5 Das Bauverfahren – Baubehördliches Genehmigungsverfahren

Das Bauverfahren hat konkrete Bauvorhaben einer baurechtlichen Überprüfung zu unterziehen. Zudem wird die Einhaltung der planungsrechtlichen Grundlagen (Vorgaben der Raumordnung) überprüft. Geht es um die Bewilligung von Bauvorhaben, muss in einem ersten Schritt die Frage beantwortet werden, was eigentlich alles unter den Begriff „Bau“ (Bauwerk, bauliche Anlage) fällt. In den BauO finden sich auch hierzu einige unterschiedliche Interpretationen. In der Regel orientieren sie sich allerdings alle an der Rechtsprechung des VwGH (z.B. VwSlg 1370 A/1992) wonach ein Bauwerk als eine Anlage,

- zu deren Errichtung **bautechnische Kenntnisse** erforderlich sind,
- die mit dem **Boden** in eine gewisse **Verbindung** gebracht wird und
- die wegen ihrer Beschaffenheit die **öffentlichen Interessen** zu berühren geeignet ist (dieses dritte Element ist in einigen BauO nicht ausdrücklich angeführt) verstanden werden kann.

Insgesamt kann festgehalten werden, dass der Begriff „Bau“ bzw. „Bauwerk“ in einem weiten Sinn zu verstehen ist. So sind neben Gebäuden auch Hütten, Mauern, Zäune etc. umfasst.¹¹⁵

Die gesetzlichen Regelungen der einzelnen Bauordnung sind allerdings nicht für alle Arten von Bauführung in gleichem Maße anzuwenden, woraus sich **verschiedene Verfahren zur baurechtlichen Beurteilung** von Bauvorhaben ergeben. In den österreichischen Bauordnungen wird in der Regel je nach Größe bzw. Komplexität des Bauprojektes in

- **Bewilligungspflichtige Bauvorhaben (Baubewilligungsverfahren),**
- **Anzeigepflichtige Bauvorhaben (Anzeigeverfahren) und**
- **Bewilligungsfreie Bauvorhaben** unterschieden.

In einigen Ländern bestehen auch noch Unterschiede hinsichtlich der genauen Bezeichnung des Verfahrens, so gibt es etwa in Salzburg und Kärnten kein Anzeigeverfahren. Im Sinne einer Verfahrensbeschleunigung ist in diesen Bundesländern allerdings ein sogenanntes „**Vereinfachtes Verfahren**“ vorgesehen. In diesem überlagern sich in vielen Punkten Elemente von Bewilligungs- und Anzeigeverfahren. Vielfach werden in den Bauordnungen Verfahren auch als Anzeigeverfahren bezeichnet, obwohl sie von den eingesetzten Verfahrenselementen eher als „Mischverfahren“ und somit eben auch als „Vereinfachtes Verfahren“ bezeichnet werden könnten. In einem

¹¹⁵ Vgl. BACHMANN S., BAUMGARTNER G., FEIK R., GIESE K.J., JAHNEL D. LIENBACHER G.: Besonderes Verwaltungsrecht; S.372.

Anzeigeverfahren steckt also nicht immer seine traditionelle Form. Die Wiener Bauordnung wiederum kennt ebenfalls ein Vereinfachtes Verfahren, hier besteht es jedoch zusätzlich zu den drei oben Genannten. Eine Übersicht:

Tabelle 10: Übersicht – Verfahrensarten in den österreichischen Bauordnungen

Verfahrensart	V	T	S	K	ST	OÖ	B	NÖ	W
Bewilligungsverfahren	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Anzeigeverfahren	•	•			•	•	•	•	•
freie Bauvorhaben ^{*)}	•	•	•	•	•	•	•	•	•
vereinfachtes Verfahren			•	•					•

*) Aber auch sog. Geringfügige, bloß mitteilungs- bzw. zustimmungspflichtige Bauvorhaben – nach der jeweiligen Bauordnung

Diese Übersicht zeigt, dass zumindest in der Benennung der Arten der Bauführungen nur geringe Unterschiede in den Bundesländern bestehen. Generell kann gesagt werden, dass es in den letzten Jahren in allen Bundesländern Bestrebungen gab den Kreis der „bloß“ anzeigepflichtigen Bauvorhaben auszuweiten bzw. bei vielen Bauvorhaben überhaupt eine anzeige- bzw. bewilligungsfreie Bauführung zu ermöglichen, sowie in einigen Bereichen für eine Verfahrensvereinfachung zu sorgen. Alle diese Deregulierungsversuche sind im Allgemeinen sicherlich zu begrüßen, um die Unübersichtlichkeit der Bauordnungen etwas zu entschärfen, klar ist allerdings auch, dass dies nicht zu Lasten öffentlicher Interessen erfolgen darf.

Als Konsequenzen der Unterscheidung von Bauvorhaben in die oben genannten Kategorien, kann man z.B. in Hinblick auf den „Beginn der Ausführung eines Bauvorhabens“ folgendes festhalten:¹¹⁶

- Mit einem bewilligungspflichtigen Bau darf der Bauwerber grundsätzlich erst beginnen, wenn der Baubewilligungsbescheid in Rechtskraft erwachsen ist.
- Bei den anzeigepflichtigen Bauführungen darf mit dem Bau erst begonnen werden, wenn die Anzeige von der Baubehörde entweder zur Kenntnis genommen wurde oder die in der BauO zur Untersagung festgesetzte Frist verstrichen ist.
- Ist eine Bauführung weder bewilligungs- noch anzeigepflichtig, so darf der Bauwerber jederzeit mit der Bauführung beginnen, teilweise besteht eine bloße Mitteilungspflicht.

¹¹⁶ BACHMANN S., BAUMGARTNER G., FEIK R., GIESE K.J., JAHNEL D. LIENBACHER G.: Besonderes Verwaltungsrecht; S.373.

- Wird ein Bau ohne Bewilligung bzw. Anzeige errichtet, so hat die Behörde die Einbringung des Antrags auf Baubewilligung bzw. der Anzeige aufzutragen. Wird dieser Aufforderung nicht nachgekommen oder ist auch eine nachträgliche Bewilligung nicht möglich, dann muss die Baubehörde die Entfernung des „konsenslos“ errichteten Baus verfügen, der Bauwerber hat außerdem eine Verwaltungsübertretung begangen.

In den Einzelheiten unterscheiden sich die Zuordnungen in den Ländern sehr stark, sodass Maßnahmen, die in einem Bundesland bewilligungspflichtig sind, in anderen Ländern bloß anzeigepflichtig oder überhaupt frei sein können und umgekehrt. Zudem variieren die Merkmale und Verfahrensschritten (oft sind Verfahren mehrstufig gegliedert) der einzelnen Verfahren nach den Bauordnungen der Bundesländer z.T. erheblich, was in dieser Hinsicht eine eindeutige Abgrenzung schwer macht (siehe Tabelle 11: Übersicht – Merkmale der einzelnen Bauverfahren (in Anlehnung an Kanonier)).

Aus systematisch-inhaltlicher Sicht lässt sich bei Verfahren zur baurechtlichen Beurteilung von Bauvorhaben oft noch unterscheiden zwischen jenen die sich,

- auf den Bauplatz und dessen Eignung für eine Bebauung (siehe z.B. Bauplatzerklärung nach dem Sbg BGG) und jenen, welche sich
- auf konkrete Bauvorhaben beziehen (also Baubewilligungs- und Anzeigeverfahren)¹¹⁷ unterscheiden.

Nicht in allen Bauordnungen müssen diese Bestandteile einer baurechtlichen Bewilligung in „einem“ Verfahren abgewickelt werden, so z.B. gibt es in Salzburg ein eigenes Bauplatzerklärungsverfahren. Es besteht jedoch auch die Möglichkeit dieses, gleichzeitig mit dem Baubewilligungsverfahren abzuwickeln. Mehr dazu später in dieser Arbeit.

Bewilligungspflichtige Bauvorhaben¹¹⁸

Nach nahezu allen BauO sind **Neu-, Zu- und Umbauten** (teilweise ab einer bestimmten Größe bzw. bei erheblichen Auswirkungen) bewilligungspflichtig. Unter Neubau ist zunächst die Errichtung neuer Gebäude zu verstehen. Ein Neubau liegt aber auch dann vor, wenn nach Abtragung bestehender Baulichkeiten die Fundamente oder Kellermauern ganz oder teilweise wieder benützt werden (z.B. OÖ, Stmk, Wien). Zubau ist die Vergrößerung eines Gebäudes, der Höhe, Länge oder Breite nach (z.B. OÖ, Stmk). Ein Umbau ist eine so weit

¹¹⁷ Vgl. KANONIER A.: Arbeitsunterlage zur Vorlesung „Bau- und Planungsrecht“; Vorlesungsunterlage VII S.6.

¹¹⁸ BACHMANN S., BAUMGARTNER G., FEIK R., GIESE K.J., JAHNEL D., LIENBACHER G.: Besonderes Verwaltungsrecht; S.373 f.

gehende bauliche Änderung eines Gebäudes, dass dieses nach der Änderung ganz oder in größeren Teilen als ein Anderes anzusehen ist.

Weiters sind bewilligungspflichtig: **Wesentliche Änderungen des Verwendungszwecks von Räumlichkeiten** (teilweise anzeigepflichtig); Bauvorhaben, die die Festigkeit tragender Bauteile, die Brandsicherheit oder Nachbarrechte beeinträchtigen können; der Abbruch von Bauten oder die Errichtung von Einfriedungen.

Anzeigepflichtige und Bewilligungsfreie Bauvorhaben

Welche Bauvorhaben als anzeigepflichtig bzw. bewilligungsfrei gelten und wie die entsprechenden Regelungen dazu aussehen ist in den einzelnen Bauordnungen ebenfalls etwas unterschiedlich geregelt. Hier auf die genauen Unterschiede der Bauordnungen aller Bundesländer genau einzugehen ist allerdings nicht Teil dieser Arbeit. Dennoch seien einige grundlegende Punkte dazu angeführt:

Gemeinsam ist allen Bauvorhaben, welche nach einer der BauO als anzeigepflichtig gelten, dass der vorgesehene Beginn der Bauführung der Behörde schriftlich anzuzeigen ist. Wird nun die Ausführung des betreffenden Bauvorhabens durch die Behörde nicht innerhalb einer bestimmten Frist (sie ist der jeweiligen BauO zu entnehmen) untersagt bzw. für bewilligungspflichtig erklärt, so darf in vielen Bundesländern mit der Bauausführung begonnen werden. Zu unterschieden sind hiervon diejenigen Anzeigeverfahren, bei denen bei bloßer Untätigkeit der Behörde nicht automatisch mit der Bauausführung begonnen werden darf. So z.B. im Burgenland wo es sich bei dem dortigen sogenannten Anzeigeverfahren in Wirklichkeit um ein vereinfachtes Verfahren handelt, bei dem defakto ein Bewilligungspflicht mit gewissen Erleichterungen besteht.¹¹⁹ Vereinfachte Verfahren gibt es auch in Kärnten, Salzburg und Wien.

Daneben ist in allen BauO noch die Rede von den sog. **Freien Bauvorhaben**. Sie dürfen ohne jegliches vorangehendes Verwaltungsverfahren verwirklicht werden. Einige Bundesländer sehen allerdings auch hier eine **Mitteilungspflicht** für bestimmte Bauvorhaben vor, dabei ist die Behörde allerdings lediglich darüber zu informieren. In den meisten BauO gibt es entsprechende Kataloge bzw. Aufzählungen von freien Bauvorhaben. So z.B. § 21 Stmk. BauG, wobei hier lt. Abs. 3 auch eine Mitteilungspflicht besteht. Das Salzburger Baupolizeigesetz wiederum unterscheidet in § 2 BauPolG zwischen mitteilungs- bzw. zustimmungspflichtigen (§ 2 Abs 2 Z 14, 17, 25 bzw. § 2 Abs 1 Z 6a BauPolG) und bewilligungsfreien (§ 2 Abs 2 iVm § 1 2. Begriff BauPolG) Bauvorhaben. Voraus ersichtlich wird, dass es in den BauO der

¹¹⁹ Vgl. BACHMANN S., BAUMGARTNER G., FEIK R., GIESE K.J., JAHNEL D. LIENBACHER G.: Besonderes Verwaltungsrecht; S.374 ff.

Bundesländer auch im Bereich der sog. Freien Bauvorhaben feine Unterschiede in Definition, Zuordnung und Behandlung gibt.

In der unten stehenden Tabelle wird versucht - zum besseren Überblick - wesentliche Merkmale der einzelnen Verfahren zur Genehmigung von Bauvorhaben gegenüber zu stellen. Dies darf allerdings nicht als exakte Abgrenzung verstanden werden, da wie bereits mehrmals erwähnt, die Unterschiede der Bauordnungen, in Bezug auf den Inhalt der bezeichneten Verfahren, mitunter groß sind.

Tabelle 11: Übersicht – Merkmale der einzelnen Bauverfahren (in Anlehnung an Kanonier)¹²⁰

Merkmale	Bewilligungs- verfahren	Anzeige- und vereinfachte Bewilligungs- verfahren	Freie Bauvorhaben
Anwendungsbereich	Umfassender Anwendungsbereich. Nahezu alle Neu-, Zu- und Umbauten (meist ab einer bestimmten Größe bzw. erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt.	Eingeschränkter Anwendungsbereich. Im Wesentlichen handelt es sich um geringfügigere Bauvorhaben bzw. Bauvorhaben bis zu einer bestimmten Größe (v.a. vereinfachte Verfahren).	Eingeschränkter Anwendungsbereich
Unterlagen	Hohe Ansprüche hinsichtlich Form und Umfang der Einreichunterlagen	Vereinfachungen und Nachsicht hinsichtlich Form und Umfang der Einreichunterlagen (im Vergleich zum Bewilligungsverfahren) sind üblich.	-
Parteien im Verfahren	Grundsätzlich Mehrparteienverfahren	Grundsätzlich Einparteienverfahren (Ausnahmen möglich: z.B. bei vereinfachten Verfahren oder indirektes Mitspracherecht der Nachbarn im Anzeigeverfahren (Unterfertigung der Einreichpläne durch die Nachbarn))	-
Mündliche Verhandlung	Nicht immer, nicht zwingend	Mündliche Verhandlung möglich (vor allem bei vereinfachten Verfahren)	-

¹²⁰ Vgl. KANONIER A.: Arbeitsunterlage zur Vorlesung „Bau- und Planungsrecht“; Vorlesungsunterlage VII S.4.; Vgl. dazu auch E. Angerer: Bauanzeigeverfahren und vereinfachte Bewilligungsverfahren in den Österreichischen Bauordnungen; Diplomarbeit.

Verantwortung	Hohe Verantwortung der Baubehörde	Erhöhte Eigenverantwortung des Bauwerbers	Eigenverantwortung des Bauherrn / Bauführers
Abschluss des Verfahrens	Verfahren endet zwingend mit Bescheid	Verfahren kann mit Bescheid oder ohne Bescheid aber mit der sog. Baufreistellung oder formlos (Fristenlauf) enden.	-
Verfahrensdauer	Unterschiedlich, je nach Komplexität des Verfahrens – idR längere Verfahrensdauer	Verkürzte Verfahrensdauer	-
Beginn der Bauausführung	Mit Rechtskräftigem Bewilligungsbescheid	Z.T. auch schon vor Eintritt der Rechtskraft des/eines Bescheides.	Sofort
Überprüfung	Teilweise Überprüfung nach Fertigstellung	Überprüfung nach Fertigstellung möglich	-

Hinweis: Auf Anzeige- und vereinfachte Bewilligungsverfahren wird in dieser Arbeit nicht näher eingegangen.

Ausnahmen vom Anwendungsbereich der BauO

Neben den oben angeführten grundlegenden Unterscheidungen in der Art der Bauführung, gibt es noch Baumaßnahmen die in einzelnen BauO explizit von ihrem Anwendungsbereich ausgenommen werden (siehe z.B. in der Steiermark, Stmk. BauG § 3 oder im Bundesland Salzburg § 2 Abs 3 BauPolG). Solcherart Ausnahmen unterliegen damit weder einer Bewilligungspflicht nach der jeweiligen BauO, noch einer nachträglichen baubehördlichen Aufsicht. Genauerer - Siehe Kapitel 2.2 „Verfassungsrechtliche Grundlagen des Bau- und Raumordnungsrechts – Überblick über mögliche Bewilligungserfordernisse für Bauvorhaben“ sowie Kapitel 3.1 „Geltungsbereich der Bauordnungen“.

5.1 Die Grundsätze des baurechtliche Bewilligungsverfahrens

In den folgenden Kapiteln soll eine allgemein verständliche Antwort darauf gegeben werden, wie ein Bauverfahren in Österreich grundsätzlich abläuft und welche Punkte dabei zu beachten sind. Es wird dabei versucht bundesländerübergreifend vorzugehen und die Gemeinsamkeiten heraus zu streichen, aber auch Unterschiede in wesentlichen Punkten aufzuzeigen. Dazu werden vor allem die Bauordnungen der Bundesländer Salzburg und Steiermark herangezogen.

Das klassische Baubewilligungsverfahren, das vor der Realisierung baubewilligungspflichtiger Vorhaben abzuwickeln ist, gliedert sich in diesem Zusammenhang in **mehrere Verfahrensschritte**, wobei vereinfacht folgende Teilverfahren bzw. **Verfahrensschritte** vorgesehen sein können¹²¹:

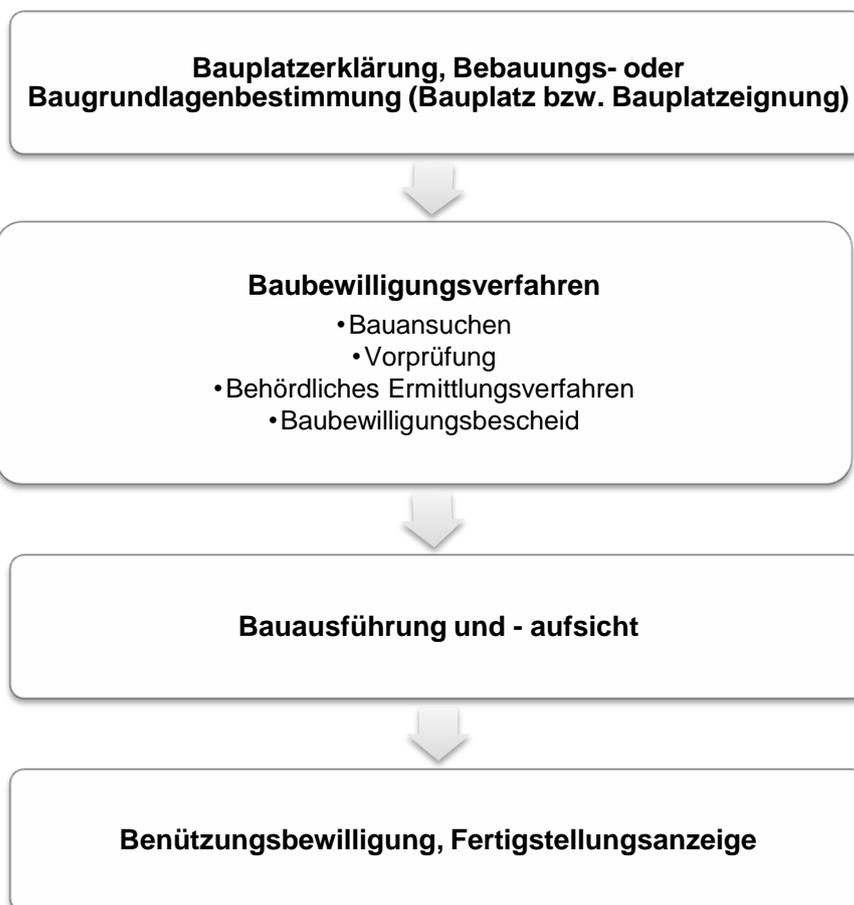


Abbildung 7: Verfahrensschritte Baubewilligungsverfahren - Allgemein

¹²¹ Vgl. KANONIER A.: Arbeitsunterlage zur Vorlesung „Bau- und Planungsrecht“; Vorlesungsunterlage VII S.7.

Die erste Frage die sich bei der Realisierung eines Bauprojektes stellt lautet:

5.1.1 „Welche Voraussetzungen „muss“ das geplante Bauvorhaben mindestens erfüllen, damit es gebaut werden darf bzw. welche Erfordernisse werden an den Bauplatz gestellt?“

Antworten auf diese Frage geben Bau- und Raumordnungsrechtliche Vorschriften der Länder und des Bundes, sowie die Nebengesetze dazu. Einige zentrale Punkte daraus seien hier angeführt. So ist darauf zu achten:

- Dass, das geplante Projekt dem Flächenwidmungsplan bzw. wenn vorhanden dem Bebauungsplan oder ähnlichen Verordnungen entspricht. Dabei ist auch abzuklären, ob das Bauvorhaben nicht in einer Schutzzone bzw. in einem Bauverbotsbereich (z.B. im Nahbereich einer Eisenbahnanlage) liegt oder etwa z.T. bewaldet ist (betrifft das Forstwesen). Auch Natur-, Ortsbild- und Denkmalschutz können hier eine Rolle spielen.
- Dass der Bauplatz erschlossen (Wasserver + entsorgung, Strom, Gas, Zufahrt, etc.) ist bzw. im Zuge der Umsetzung des Bauprojektes erschlossen werden kann. Noch nicht aufgeschlossene Bauplätze können u.U. auch mit einem Bauverbot belegt sein.
- Dass die Abstände zu den Nachbargrundstücken eingehalten werden.
- Dass für den Bauplatz und dessen geplante Bebauung keine Gefahr durch Naturgefahren (Hochwasser, Lawinen, Steinschlag, Rutschung, etc. → Gefahrenzonen) besteht bzw. der Bau im Ausnahmefall entsprechend ausgeführt wird, um die nötige Sicherheit gewährleisten zu können.
- Dass, das geplante Projekt den bautechnisch Anforderungen entspricht – Bestimmungen in den Bautechnikgesetzen und -verordnungen (Allgemeine Anforderungen: Mechanische Festigkeit und Standsicherheit, Brandschutz, Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz, Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit, Wärme- und Schallschutz, Energieeinsparung).
- Dass von dem geplanten Bauwerk keine Gefahren ausgehen die, Umwelt und Gesundheit der Anwohner in unzulässiger Weise gefährden würden → Immissionsschutz.
- Dass, das Bauwerk sicher genutzt werden kann.
- Dass Orts-, Straßen- und Landschaftsbild bei der Planung des Bauwerks berücksichtigt wurden.
- Dass, bauvorhabenspezifische, gesetzlich Vorgaben eingehalten werden, wie z.B.:

- ♦ Vorgesehene Mindestanzahl von KFZ-Stellplätzen
- ♦ Die erforderlichen Nebenanlagen vorhanden bzw. geplant sind (bei Wohnbauten z.B. Kinderspielplätze und Grünflächen).

Alle diese angeführten Punkte sind jedenfalls bereits in den Phasen der Projektvorbereitung bzw. –planung zu berücksichtigen. Auch erscheint es vor allem bei komplexen Projekten sinnvoll, die Behörden bereits in der frühen Phase der Planung mit einzubeziehen. Dadurch können Probleme und damit oft auch zusätzliche Kosten, welche nicht selten durch Verzögerungen in Genehmigungsverfahren entstehen, meist schon im Vorhinein vermieden werden. Der nicht mehr nur informelle Teil in der Beziehung Bauherr/Planer-Behörde beginnt spätestens mit dem Ansuchen um Baubewilligung bzw. mit der Bauanzeige zur Realisierung des betreffenden Bauprojekts. Das Bauansuchen besteht aus den für die Abwicklung des Genehmigungsverfahrens erforderlichen Unterlagen und Dokumenten (diese werden in den jeweiligen Bauordnungen angegeben und sind vom Planer zu erstellen – das Kernstück bildet der sog. **Einreichplan**; mehr dazu allerdings später).

Im Anschluss werden nun die zuvor angeführten Schritte zur Realisierung eines Bauprojektes eingehend erläutert und bestimmte Begrifflichkeiten erklärt. Dies geschieht kapitelweise. In einem ersten Schritt allgemein (länderübergreifend), im Anschluss an den länderübergreifenden Teil jedes Kapitels folgt ein vertiefender Vergleich der Rechtsvorschriften (Bauordnungen) der Bundesländer Salzburg und Steiermark.

5.2 Der Bauplatz

Zunächst ist die Frage zu klären, ob eine **Bebauung des dafür vorgesehenen Grundstück überhaupt möglich** ist. Dazu sind in einem ersten Schritt die von den Gemeinden im Rahmen der örtlichen Raumplanung erstellten **Flächenwidmungs- und Bebauungspläne** heranzuziehen. Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan sind Verordnungen der Gemeinden und die zentralen Elemente der örtlichen Raumplanung. Wie in dieser Arbeit bereits erwähnt, legt der Flächenwidmungsplan die Nutzungsmöglichkeiten aller Grundstücke eines Gemeindegebietes fest, sprich Widmungsarten, während im Bebauungsplan eine weitere Konkretisierung hinsichtlich der Bebauungsmöglichkeiten (z.B. die bauliche Ausnutzbarkeit eines Grundstücks) erfolgt. Flächenwidmung-, und Bebauungsplan stellen verschiedene Rechtsakte dar, welche in Form von Planhierarchien aufeinander aufbauen, d.h. auch, dass idR. alle weiteren Rechtsakte die auf Gemeindeebene noch erfolgen können den vorangehenden nicht widersprechen dürfen. Der Bebauungsplan darf also dem FWP nicht widersprechen und in weiterer Folge gilt dies auch für eine ev. erforderliche Bauplatzerklärung und/oder die Baubewilligung. Zunächst bindet also der FWP alle weiteren Rechtsakte. Einzelne ROG sehen hierzu allerdings auch Ausnahmen vor. So kann z.B. die Gemeindevertretung im Bundesland Salzburg nach § 46 Abs 1 1.Satz Salzburger ROG 2009 auf Ansuchen die Wirkungen des FWP durch Bescheid für ein genau zu bezeichnendes Vorhaben ausschließen. Nach dem dort geltenden ROG handelt es sich hierbei um eine sog. Einzelbewilligung.¹²² Zum Flächenwidmungs- und Bebauungsplan erfolgt in untergeordneten Kapiteln noch eine genauere Erörterung.

Ein Blick ins Grundbuch* sollte nicht nur beim Kauf eines Grundstücks obligatorisch sein. Bekanntermaßen gibt das Grundbuch Auskunft über Eigentumsverhältnisse und Belastungen eines Grundstücks. Ein entsprechender, amtlich beglaubigter Grundbuchsauszug ist auch dem Bauansuchen anzuschließen. Erhältlich ist dieser bei jedem Bezirksgericht und Notaren. Es besteht auch die Möglichkeit einer Abfrage der Grundstücksdatenbank über Internet, welche im Bundesrechenzentrum in Wien eingerichtet ist. Obwohl eine solcherart abgefragte Grundbuchsabschrift inhaltlich völlig identisch mit einer amtlich hergestellt ist, kann diese zur Vorlage bei einer Behörde nicht verwendet werden, da sie nicht beglaubigt wurde. Dies kann nur durch einen Notar bzw. die Grundbuchsabteilung bei einem beliebigen Bezirksgericht erfolgen.

¹²² Vgl. BACHMANN S., BAUMGARTNER G., FEIK R., GIESE K.J., JAHNEL D. LIENBACHER G.: Besonderes Verwaltungsrecht; S.369 ff und S. 351 ff.

Grundbuchsauszug (Beispiel)

GRUNDBUCH 11111 Musterort
 BEZIRKSGERICHT Mustermarkt
 Letzte TZ 1560/2000
 EINLAGEZAHL 373
 ABFRAGEDATUM 2003-08-05

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
608/2		wald	7456	
672/1		Landw. genutzt	1027	
673/1		Landw. genutzt	5514	
689/3		GST-Fläche	1001	
		Baufl. (Gebäude)	205	
		Baufl. (begrünt)	1266	F. Samwald-Str. 47
769/25		Landw. genutzt	2880	
769/37		Landw. genutzt	5780	
GESAMTFLÄCHE			25602	

1 a 1847/1932 RECHT der Errichtung eines Brunnens und des Wasserbezuges
 hins Gst 769/19 für Gst 769/25 769/37
 3 a gelöscht
 2 ANTEIL: 1/2
 Mustermann Albert
 geb. 1964-12-12, Badgasse 12, Musterstadt 1111
 a 1560/2004 Schenkungsvertrag 2000-04-11 Eigentumsrecht
 ANTEIL: 1/2
 Mustermann Bettina
 geb. 1972-02-07, Badgasse 12, Musterstadt 1111
 a 1560/2000 Schenkungsvertrag 2000-04-11 Eigentumsrecht
 1 a 1952/1963
 DIENSTBARKEIT der elektrischen Leitung über Gst 673/1
 gem Pkt 1.2 Übereinkommen 1963-05-17 für
 Österreichische Elektrizitätswirtschafts-Aktiengesellschaft
 gelöscht
 4 a 6335/1967 10064/2001
 Wohnkassrech. gem Abs. Zweiften Übergabsvertrag 1967-06-05
 für Claudia Mustermann, geb. 1945
 a 2378/1986 Schuldschein 1986-04-29
 PFANDRECHT
 2 % vZ, NGS 27.000,-- für Land Niederösterreich
 7 a 2378/1986
 VERBODENISRECHT gem WFG 1984 für Land Niederösterreich
 8 a 10065/2001
 VERBODENISRECHT gem Pkt 3. Übergabsvertrag 2000-11-28 für
 Dieter Mustermann geb. 1935-05-05
 Elfriede Mustermann geb. 1941-08-08
 HINWEIS
 Eintragungen ohne währungsbezeichnung sind Beträge in ATS
 2003-08-05 14:41,14721 1T ZEILEN: 49

Abbildung 8: Beispiel Grundbuchsauszug¹²³

Ob nun ein Grundstück im Bauland als Bauplatz geeignet ist, wird von der Baubehörde in einigen Bundesländern in einem eigenen Verfahren festgestellt¹²⁴:

- In einem **Bauplatzerklärungsverfahren** in Oberösterreich, Niederösterreich, Salzburg.
- In Form einer „**Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen**“ durch Bescheid in Wien.
- In einer fakultativen „**Festlegung der Bebauungsgrundlagen**“ ebenfalls durch Bescheid in der Steiermark und ähnlich in Vorarlberg.
- In einem **Vorprüfungsverfahren** in Kärnten.

¹²³ Mein Grundstück.at, <http://www.meingrundstueck.at/Lexikon/L-Grundbuchsatzug/l-grundbuchsatzug.html>, Datum des Zugriffs: 01.10.2009.

¹²⁴ Vgl. BACHMANN S., BAUMGARTNER G., FEIK R., GIESE K.J., JAHNEL D., LIENBACHER G.: Besonderes Verwaltungsrecht; S. 370.

- In den übrigen Bundesländern **im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.**

Die oben genannte Prüfverfahren beziehen sich nur auf das Grundstück, das bebaut werden soll, noch nicht auf ein konkretes Bauvorhaben. Die Ergebnisse daraus sind idR für das nachfolgende Bauverfahren verbindlich, woraus auch eine gewisse Rechtssicherheit für den Bauwerber resultiert.

In NÖ besteht die Besonderheit, dass bei der Errichtung eines Gebäudes auf einem Grundstück, welches noch nicht zum Bauplatz erklärt worden ist, die Erklärung zum Bauplatz im Baubewilligungsbescheid zu erfolgen hat (§ 23 Abs 3 NÖ BauO). In Oberösterreich und Salzburg kann die Bauplatzbewilligung gleichzeitig mit der Baubewilligung erteilt werden. In OÖ gelten Grundstücke, deren Grenzen sich mit den Bauplatzgrenzen des Bebauungsplanes decken, nach Entrichtung der Anliegerleistungen und Sicherstellung der Verbindung zum öffentlichen Straßennetz ohne Bewilligung als Bauplätze (§ 3 OÖ BauO). In der Steiermark ist eine Auskunft über die rechtlichen Grundlagen der Bebaubarkeit eines Grundstücks vorgesehen, aus der allerdings keine Rechte oder Pflichten erwachsen (§ 17 Stmk. BauG, ähnlich § 14 Bgld. BauG Burgenland). Unter Bauplatz wird damit eine Grundfläche verstanden, der von der Behörde die Bauplatzeigenschaft zuerkannt wurde bzw. ein Grundstück, auf dem die Errichtung eines Gebäudes zulässig ist. Für die rechtliche **Eignung eines Grundstücks als Bauplatz** sind insbesondere:

- seine Lage (z.B. tragfähiger Boden, keine Hochwassergefährdung, etc.),
- seine Gestalt (Form, Mindestgröße) und
- seine Erschließbarkeit

ohne unwirtschaftliche Aufwendungen maßgeblich. Soweit zwingend vorgesehen, ist die Bauplatzerklärung Voraussetzung für jede Bebauung. Partei in diesen Verfahren ist idR nur der Eigentümer des in Betracht kommenden Grundstücks. In Salzburg auch Personen, die einen einverleibungsfähigen Rechtstitel nachweisen können (etwa Kaufvertrag). Es ist ein Ansuchen an die Baubehörde zu stellen, welchem verschiedene Unterlagen beizulegen sind (vor allem Grundbuchsauszug, Baupläne, Nachweis der Wasser- und Energieversorgung, Abwasserbeseitigung etc.).¹²⁵ Genaueres zu den oben genannten Verfahren rund um den Bauplatz siehe Kapitel 5.2.3 „Bauplatzerklärung / Bebauungsgrundlagen / Bauplatzeignung“.

¹²⁵ Vgl. BACHMANN S., BAUMGARTNER G., FEIK R., GIESE K.J., JAHNEL D. LIENBACHER G.: Besonderes Verwaltungsrecht; S. 370.

5.2.1 Flächenwidmungsplan - FWP

Rechtliche Grundlage für Flächenwidmungspläne sind vor allem die Raumordnungsgesetze der Länder (siehe Tabelle 2: Übersicht Bauordnungen – Die wichtigsten Rechtsvorschriften der österreichischen Bundesländer zum Thema Bauen). Als Plangrundlage für die Erstellung des Flächenwidmungsplans dient die Katastermappe – heute liegen Flächenwidmungspläne idR auch digital vor. Der FWP besteht allerdings nicht allein aus

- der planlichen Darstellung (Plan - M 1:5000), sondern wird ergänzt
- um Erläuterungsbericht und
- Verordnungstext.

Für die Erlassung und Änderung ist der Gemeinderat / die Gemeindevertretung zuständig.¹²⁶ Im Rahmen eines baurechtlichen Bewilligungsverfahrens wird geprüft, ob das geplante Bauvorhaben mit dem FWP übereinstimmt. Sollte einem geplanten Bauvorhaben die für das betreffende Grundstück festgelegte Widmungs- bzw. Nutzungsart entgegenstehen, so ist der der Regel das Ansuchen um Baubewilligung abzuweisen. Werden allerdings alle gesetzlichen Bestimmungen eingehalten so besteht ein Rechtsanspruch auf Erteilung der Baubewilligung.

Inhalt des FWP ist die Festlegung der Nutzungsvorschriften für alle Grundflächen des gesamten Gemeindegebietes. Er hat

- **Widmungsarten** festzulegen und
- **überörtliche Planungsmaßnahmen** kenntlich zu machen.¹²⁷

Es handelt sich hierbei um verbindliche Festlegungen, die nur durch eine Flächenwidmungsplanänderung aufgehoben werden können. Neben den in den Bereich der örtlichen Raumplanung und somit auch in den eigenen Wirkungsbereich der Gemeinden fallenden Festlegungen, können also auch Bund und Länder im Rahmen des FWP verbindliche Bodennutzungen festlegen. In diesem Bereich wird die Planungshoheit der Gemeinden reduziert. Zwei Arten von Kenntlichmachungen können hier unterschieden werden¹²⁸:

- **Rechtswirksame überörtliche Planungen** (z.B. Eisenbahnen, Flugplätze, Bundes- und Landesstraßen), wobei diese Flächen grundsätzlich der Planungshoheit der Gemeinde entzogen sind; den Gemeinden kommt für diese Bereiche kein Planungsspielraum zu.

¹²⁶ Vgl. KANONIER A.: Arbeitsunterlage zur Vorlesung „Bau- und Planungsrecht“; Vorlesungsunterlage IV S.3.

¹²⁷ Vgl. KANONIER A.: Arbeitsunterlage zur Vorlesung „Bau- und Planungsrecht“; Vorlesungsunterlage IV S.5.

¹²⁸ Vgl. KANONIER A.: Arbeitsunterlage zur Vorlesung „Bau- und Planungsrecht“; Vorlesungsunterlage IV S.5.

- **Nutzungsbeschränkungen auf Grund von Bundes- oder Landesgesetzen** (z.B. Natur- oder Landschaftsschutzgebiete, Wälder, Gefahrenzonen, Hochwasserabflussgebiete), welche die Planungshoheit der Gemeinden einschränken; Planungsfestlegungen der Gemeinden für solche Bereiche sind teilweise möglich, jedoch ist in der Regel für die Realisierung der jeweiligen Nutzung die Zustimmung der entsprechenden Behörde erforderlich.

Grundsätzlich sind im FWP alle Flächen kenntlich zu machen, über die die Gemeinde keine Planungshoheit besitzt (deklarative Wirkung). Das sind eben Widmungen* auf Grund der Fachplanungskompetenzen des Bundes (z.B. Verkehrsflächen, Hochwasserabflussgebiete) oder Widmungen (Nutzungsbeschränkungen) auf Grund von landesrechtlichen Fachplanungskompetenzen (z.B. im Naturschutz Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete etc.).¹²⁹

GEFAHRENZONENPLÄNE

Gefahrenzonenpläne sind Gutachten über die Gefährdung durch Wildbäche, Lawinen und Erosion. Sie sind in baurechtlichen Bewilligungsverfahren zu berücksichtigen. Gefährdete Gebiete werden dort je nach Gefahrenpotenzial farblich ausgewiesen.¹³⁰ Diese sind schließlich auch in den Flächenwidmungsplänen ersichtlich zu machen – Gefahrenzonenpläne bilden hier die Grundlage bzw. erlangen über den FWP Rechtswirksamkeit. Man unterscheidet¹³¹:

- ♦ Rote Gefahrenzone und blauer Vorhaltebereich - Flächen die durch Wildbäche oder Lawinen derart gefährdet sind, dass in diesen Zonen nicht gebaut werden darf; Ausnahmen sind nicht vorgesehen.
- ♦ Gelbe Gefahrenzone - Zur Bebauung nur minder geeignet, da für diese Flächen zwar nur eine verminderte Gefährdung aber doch eine Gefahr für Gebäude und Personen besteht. Mit Auflagen ist eine Bebauung aber möglich. Ein entsprechendes Gutachten ist bei der zuständigen Dienststelle des Bundes/Landes einzuholen und die Bauplatzeignung aufgrund dessen im Bauverfahren durch die Behörde zu prüfen.
- ♦ Brauner Hinweisbereich - Bereiche, die anderen als von Lawinen oder Wildbächen hervorgerufenen Naturgefahren ausgesetzt sind (z.B. Steinschlag, Rutschungen, Überflutungen, etc.) → Eine

¹²⁹ Vgl. BACHMANN S., BAUMGARTNER G., FEIK R., GIESE K.J., JAHNEL D. LIENBACHER G.: Besonderes Verwaltungsrecht; S. 353.

¹³⁰ Amt der Steiermärkischen Landesregierung: Leitlinie für die Durchführung der örtlichen Raumordnung und von Bauverfahren bei Gefährdungen durch wasserbedingte Naturgefahren; S. 6.

¹³¹ Vgl. Amt der Steiermärkischen Landesregierung: Leitlinie für die Durchführung der örtlichen Raumordnung und von Bauverfahren bei Gefährdungen durch wasserbedingte Naturgefahren; S. 14 f.

Baulandwidmung bzw. Bebauung sollte die Ausnahme sein und ist nur durch ein entsprechend positives Gutachten eines Sachverständigen des jeweiligen Fachbereiches möglich bzw. die Gemeinde erledigt selbiges im Zuge des Bauverfahrens mit.

- ♦ Violetter Hinweisbereich - Bereiche deren Schutzfunktion von der Erhaltung der Beschaffenheit des Geländes abhängt (z.B. natürliche Retentionsräume) → Bebauung nur mit Gutachten.

Rechtliche Grundlage für die Erstellung von Gefahrenzonenplänen ist das Forstgesetz 1975 (§ 11). Zuständig für die Erstellung der Gefahrenzonenpläne und deren Anpassung an den jeweiligen Stand der Entwicklung ist lt. § 11 Abs 1 ForstG der Bundesminister für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft unter Heranziehung von Dienststellen gemäß § 102 ForstG. Gefahrenzonenpläne liegen am jeweiligen Gemeindeamt, bei den Bezirksverwaltungsbehörden und zuständigen Dienststellen des Bundes bzw. der Länder auf.

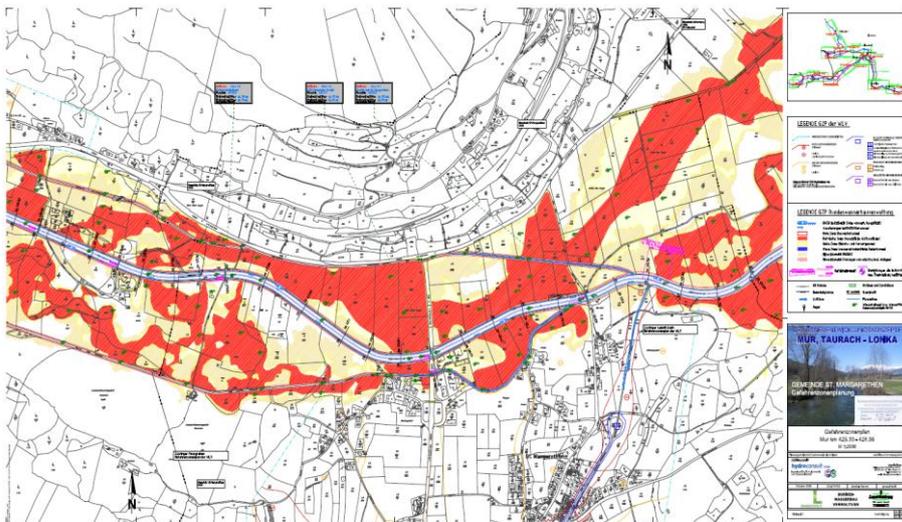


Abbildung 9: Beispiel Gefahrenzonenplan Gemeinde St. Margarethen im Lungau, Gewässer: Mur¹³²

Anzumerken ist, dass Planungsfestlegungen überkommunaler Fachbehörden in der Regel den kommunalen Planungsentscheidungen vor gehen – dies bedeutet eine Anpassungspflicht für die Gemeinden bei Planungsfestlegungen aufgrund von Materiegesetzen des Bundes oder der Länder. Eine Nichtkenntlichmachung hat die Versagung der

¹³² Land Salzburg:
http://www.salzburg.gv.at/themen/nuw/wassererangelegenheiten/wasser/hochwasser_hauptseite/gefahrenzonen.htm
 Datum des Zugriffs: 01.10.2009.

aufsichtsbehördlichen Genehmigung des Flächenwidmungsplanes zur Folge.¹³³

Von den Gemeinden wiederum sind im FWP die **Widmungskategorien** und innerhalb dieser, die spezifischen in den ROG vorgesehenen **Widmungsarten** flächendeckend für das gesamte Gemeindegebiet festzulegen.

Als **Hauptwidmungskategorien** können folgende genannt werden:

▪ **Bauland**

Die Nutzungsarten im Bauland sind in den Raumordnungsgesetzen taxativ aufgezählt. Die Gliederung der Widmungsfestlegungen erfolgt nach funktionellen Kriterien, sie geben schließlich an welche Nutzungen auf dem betreffenden Grundstück zulässig sind. Nach dem Sbg ROG 2009 und dem Stmk. ROG gliedert sich die Nutzungsart „Bauland“ z.B. in folgende Kategorien:

Tabelle 12: Baulandkategorien nach dem Raumordnungsgesetzen Salzburgs und der Steiermark

Salzburg	Steiermark
◆ Reines Wohngebiet (RW)	
◆ Erweitertes Wohngebiet (EW)	◆ Reine Wohngebiete
◆ Kerngebiet (KG)	◆ Allgemeine Wohngebiete
◆ Ländliches Kerngebiet (LK)	◆ Kerngebiete
◆ Dorfgebiet (DG)	◆ Gewerbegebiete
◆ Betriebsgebiet (BE)	◆ Industrie und Gewerbeflächen
◆ Gewerbegebiet (GG)	◆ Dorfgebiete
◆ Industriegebiet (IG)	◆ Kurgemeinden
◆ Zweitwohngebiet (ZG)	◆ Erholungsgebiete
◆ Gebiet für Handelsgroßbetriebe (HG)	◆ Gebiete für Einkaufszentren 1
◆ Gebiet für Beherbergungsgroßbetriebe (BG)	◆ Gebiete für Einkaufszentren 2
◆ Sonderflächen (SF)	◆ Ferienwohngebiete

In der Planungspraxis problematisch ist die Beurteilung der Zulässigkeit von Bauvorhaben, die nicht eindeutig mit einer Widmungs- oder Nutzungskategorie übereinstimmen. (z.B.

¹³³ Vgl. KANONIER A.: Arbeitsunterlage zur Vorlesung „Bau- und Planungsrecht“; Vorlesungsunterlage IV S.5.

Landwirtschaftlicher Betrieb im Wohngebiet, Tennisanlage im Wohngebiet, Tischlerei im Agrargebiet). Die entsprechende Auslegung ist von der Baubehörde im Baubewilligungsverfahren zu treffen.¹³⁴

▪ **Grünland (Freiland)**

Das Grünland umfasst im Wesentlichen land- und forstwirtschaftliche Gebiete, Kleingärten, Friedhöfe, Parkanlagen, Freibäder u.a. Durch die Widmung Grünland oder Freiland(fläche) wird das Bauen nicht schlechthin unzulässig; es sind jedoch grundsätzlich nur widmungskonforme Bauten zulässig.¹³⁵ In einigen ROG findet sich eine sog. Negativdefinition – Generalklausel zugunsten des Grünlandes, wonach idR alle Flächen welche nicht als Bauland oder Verkehrsfläche gewidmet sind zum Grünland gehören. So z.B. im Stmk. ROG § 25 Abs 1:

„Alle nicht als Bauland oder Verkehrsflächen festgelegten Grundflächen gehören zum Freiland.“

Daneben werden die Nutzungsarten in den Raumordnungsgesetzen aber auch genauer festgelegt. Im Sbg ROG 2009 z.B. gibt es keine solche Negativdefinition. Hier fällt nach § 36 Sbg ROG 2009 in die Hauptwidmungskategorie Grünland: Ländliches Gebiet (GLG), Kleingartengebiet (GKG), Erholungsgebiet (GEG), Campingplätze (GCP), Sportanlagen (GSP), Schipisten (GSK), Materialgewinnungsstätten (GMA), Friedhöfe (GFH), Gewässer (GGW), Ödland (GOL), Immissionsschutzstreifen (GIS), Abstandsflächen (GAF), Lagerplätze (GLP), Ablagerungsplätze (GAP), Sonstige Flächen (GSO).

In der Praxis ergeben sich oft erhebliche Probleme bei Bauten im Grünland, insb. durch Umgehungsversuche. Da Grünland vielfach für Bauführungen attraktiv ist (geringe Grundstückskosten, siedlungsferne und attraktive Lage, etc...), werden die Ausnahmeregelungen großzügig ausgelegt.¹³⁶

▪ **Verkehrsflächen**

Auch jegliche Verkehrsflächen haben Gemeinden im FWP auszuweisen. Bundes- und Landesstraßen sind hingegen lediglich ersichtlich bzw. kenntlich zu machen.

¹³⁴ KANONIER A.: Arbeitsunterlage zur Vorlesung „Bau- und Planungsrecht“; Vorlesungsunterlage IV S.6.

¹³⁵ GEUDER H.: Einführung in das österreichische Planungs- und Baurecht; S.132.

¹³⁶ KANONIER A.: Arbeitsunterlage zur Vorlesung „Bau- und Planungsrecht“; Vorlesungsunterlage IV S.8.

Verschiedentlich gibt es in den ROG's auch noch die Nutzungskategorie **Sonderfläche** (z.B. für größere Krankenhäuser oder Kasernen) oder **Vorbehaltsfläche**.

Die verschiedenen Widmungsarten differieren in den einzelnen ROG erheblich und sind auch den Hauptwidmungskategorien unterschiedlich zugeordnet.¹³⁷

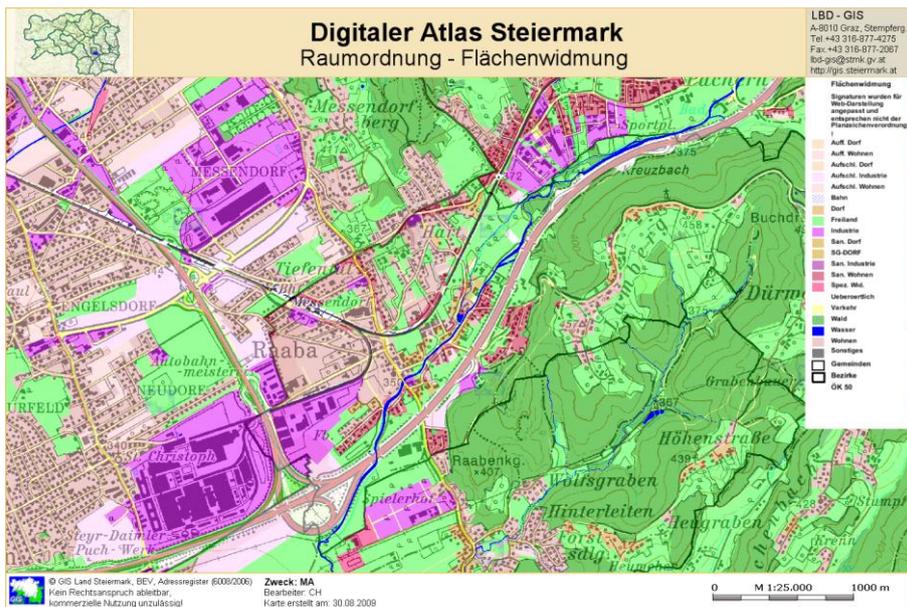


Abbildung 10: Beispiel Ausschnitt Flächenwidmungsplan¹³⁸

Rechtskräftige Flächenwidmungspläne existieren für alle Gemeinden in Österreich. Sie liegen am jeweiligen Gemeindeamt/Magistrat sowie der Landesregierung zur allgemeinen Einsicht auf. In der Regel ist dort gegen einen Unkostenbeitrag auch ein Abdruck eines gewünschten Ausschnitts des FWP's erhältlich. Z.T. besteht heute auch schon die Möglichkeit des Online-Zugriffs auf diese Inhalte. Man denke etwa auch an die GeoInformationssysteme der Bundesländer, die auch einen sehr guten ersten Überblick bieten können. Auf der Internetseite <http://www.geoland.at/> sind alle derzeit bestehenden Informationssysteme der Länder verlinkt.

¹³⁷ BACHMANN S., BAUMGARTNER G., FEIK R., GIESE K.J., JAHNEL D., LIENBACHER G.: Besonderes Verwaltungsrecht; S. 353.

¹³⁸ Rauminformationssystem Land Steiermark (RaumIS) – FWP im digitalen Atlas: <http://www.raumplanung.steiermark.at/cms/beitrag/10687232/19535136>, Datum des Zugriffs: 30.08.2009.

5.2.2 Bebauungsplan

Der Bebauungsplan ist der nächste verpflichtend vorgesehene Konkretisierungsschritt in der örtlichen Raumplanung. Er ist, wie bereits erwähnt, eine Verordnung der Gemeinde und dem FWP hierarchisch nachgeordnet.¹³⁹ Die wesentliche Rechtswirkung entfaltet der Bebauungsplan im projektbezogenen Bauverfahren, da in der Regel die Zustimmung zu einem Antrag auf Bauplatzerklärung bzw. Baubewilligung die Übereinstimmung mit dem Bebauungsplan voraussetzt. Die Bestimmungen des Bebauungsplanes werden von der Baubehörde im Bauverfahren geprüft. Unzulässig sind bewilligungspflichtige Bauführungen, die den Bestimmungen des Bebauungsplanes widersprechen. In einigen Bundesländern (Salzburg und Wien) ist die Erteilung einer Baubewilligung nur möglich, wenn Bebauungspläne vorliegen. In diesen Ländern ist somit die Erstellung eines Bebauungsplanes Voraussetzung für die Erteilung einer Baubewilligung, was umfassende Bebauungspläne zur Folge hat.¹⁴⁰

Ein Bebauungsplan besteht aus¹⁴¹:

- Plan
- Verordnungstext
- Erläuterungsbericht
- Konzepte

Welcher Inhalt bzw. welche Mindestfestlegungen ein Bebauungsplan enthalten muss wird in den jeweiligen Raumordnungsgesetzen der Länder geregelt. Bei Berücksichtigung aller Ziel- und Aufgabendefinitionen der einzelnen Länder ergeben sich insgesamt drei wesentliche Aufgaben für den Bebauungsplan, die jedoch unterschiedlich formuliert werden¹⁴²:

- **Nähere Erläuterung bzw. Detaillierung des Flächenwidmungsplanes**

Die allgemeinen Nutzungsfestlegungen des FWP's, die eine erhebliche Bandbreite von Bauführungen, insbesondere was die Größendimensionen betrifft, ermöglichen, werden durch die Bebauungspläne zusätzlich beschränkt.

- **Steuerung der räumlichen Gestaltung**

Der Bebauungsplan regelt unter anderem die konkrete Situierung eines Bauvorhabens auf einer Liegenschaft, die zulässigen Größen-

¹³⁹ Vgl. BACHMANN S., BAUMGARTNER G., FEIK R., GIESE K.J., JAHNEL D. LIENBACHER G.: Besonderes Verwaltungsrecht; S. 355 f.

¹⁴⁰Vgl. KANONIER A.: Arbeitsunterlage zur Vorlesung „Bau- und Planungsrecht“; Vorlesungsunterlage V S.9.

¹⁴¹ Vgl. ACHAMMER C.M., STÖCHER H.: Bauen in Österreich – Handbuch für Architekten und Ingenieure; S.152.

¹⁴² Vgl. KANONIER A.: Arbeitsunterlage zur Vorlesung „Bau- und Planungsrecht“; Vorlesungsunterlage V S.8.

und Höhenentwicklungen (quantitative Aussagen der räumlichen Planung) sowie Kriterien zur Gestaltung.

▪ **Regelung der Erschließung**

Die näheren Bestimmungen für die verkehrliche Erschließung werden durch den Bebauungsplan geregelt.

Bezüglich der Inhalte des Bebauungsplanes ist zwischen **verpflichtend vorgesehenen und möglichen Inhalten** zu unterscheiden, wobei diesbezüglich die Regelungen in den Ländern erheblich variieren.¹⁴³

Im Wesentlichen ist in Bebauungsplänen folgendes enthalten¹⁴⁴:

- ◆ Widmung der Grundfläche und der darüber- oder darunter liegenden Räumen
- ◆ Fluchtlinien (Baufuchtlinien, Baulinien, Baugrenzlinien, Straßenfluchtlinien etc.)
- ◆ Verkehrsflächen und Straßenverläufe
- ◆ Bauhöhen, Bebauungshöhen
- ◆ Bebauungsdichte (nicht in Wien)
- ◆ Bauweise
- ◆ Einkaufszentren (teilweise bereits in den Flächenwidmungsplänen enthalten)
- ◆ Bestimmungen über die Ausnutzbarkeit der Bauplätze
- ◆ Bestimmungen zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes
- ◆ Schutzzonen und Altortgebiete
- ◆ Wohnzonen

Verschiedentlich sehen die jeweiligen Raumordnungsgesetze auch **Bebauungspläne mehrerer Stufen** vor. In Tirol werden allgemeine und ergänzende Bebauungspläne unterschieden. In Salzburg unterscheidet man Bebauungspläne der Grundstufe und der Aufbaustufe, wobei letztere nur unter bestimmten Voraussetzungen erlassen werden können bzw. müssen. Diese Bebauungspläne der Aufbaustufe enthalten ergänzende Straßenfluchtlinien, die Art der Energie- und Wasserversorgung sowie der Abwasserbeseitigung, die Bauplatzgrößen und -grenzen, die Bauweise, die Mindest- und Höchstabmessungen der Bauten, Determinanten für die äußere architektonische Gestaltung und ähnliches mehr.¹⁴⁵ Auch die verwendeten Begriffe wie Baulinie,

¹⁴³ KANONIER A.: Arbeitsunterlage zur Vorlesung „Bau- und Planungsrecht“; Vorlesungsunterlage V S.8.

¹⁴⁴ Vgl. GEUDER H.: Einführung in das österreichische Planungs- und Baurecht; S.133.

¹⁴⁵ Vgl. BACHMANN S., BAUMGARTNER G., FEIK R., GIESE K.J., JAHNEL D. LIENBACHER G.: Besonderes Verwaltungsrecht; S. 355 f.

Baufuchtlinie, Baugrenzlinie etc. werden in den verschiedenen Landesgesetzen höchst unterschiedlich gebraucht, daher ist Vorsicht geboten. So finden sich z.B. für die Bezeichnung der Grenze zwischen Bauland und Verkehrsfläche die Begriffe Baulinie, Straßenfluchtlinie und Straßenlinie in den Landesgesetzen. Für die Bezeichnung der Grenzen bebaubarer Flächen finden sich die Begriffe Baulinie, Baufluchtlinie, Baugrenzlinie und Baugrenze.¹⁴⁶ Welche Bedeutung den einzelnen Begriffen im jeweiligen Bundesland genau zukommt, ist den betreffenden Raumordnungs- bzw. Baugesetzen zu entnehmen.

Für den Fall, dass Bebauungspläne nicht bestehen, aber dennoch eine Bebauung ermöglicht werden soll, können teilweise nach gesetzlichen Regelungen durch Verordnung des Gemeinderates Bebauungsrichtlinien erlassen werden, oder die Behörde setzt überhaupt im Einzelfall (im Zuge des Bauverfahrens) die notwendigen Bebauungsbestimmungen fest.¹⁴⁷

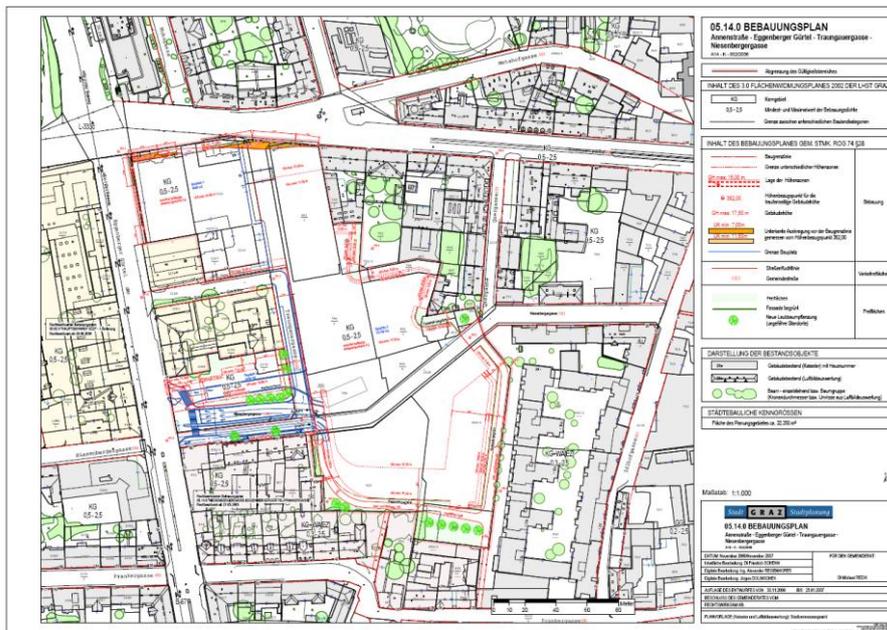


Abbildung 11: Beispiel Bebauungsplan der Stadt Graz¹⁴⁸

Bebauungspläne liegen wie die Flächenwidmungspläne auf den jeweiligen Gemeindeämtern zur Einsicht auf und auch Abdrucke sind in der Regel dort gegen einen Unkostenbeitrag zu erwerben. Auch hier besteht z.T. die Möglichkeit eines Online Zugriffs.

¹⁴⁶ Vgl. BACHMANN S., BAUMGARTNER G., FEIK R., GIESE K.J., JAHNEL D. LIENBACHER G.: Besonderes Verwaltungsrecht, S. 356.

¹⁴⁷ Vgl. GEUDER H.: Einführung in das österreichische Planungs- und Baurecht; S.133.

¹⁴⁸ Stadt Graz: <http://www.graz.at>, Datum des Zugriffs: 24.09.2009.

5.2.3 Bauplatzerklärung / Bebauungsgrundlagen / Bauplatzzeichnung

Erfolgt nach der entsprechenden BauO eine „**Bekanntgabe der Bebauungsgrundlagen**“ durch Bescheid, so stellen diese idR eine Ergänzung zu FWP und Bebauungsplan dar. Sie geben für ein geplantes, jedoch noch nicht ausgearbeitetes Bauvorhaben den Rahmen vor. Dies erhöht die Rechtssicherheit für den Bauwerber.

Andere Bauordnungen sehen, hingegen eigene **Verfahren zur Feststellung der Bauplatzzeichnung** (z.B. Bauplatzerklärung) vor. Auch in diesen Fällen erfolgt eine Konkretisierung und Ergänzung der Bestimmungen aus FWP und Bebauungsplan. Grundsätzlich findet dabei eine Überprüfung des zur Bebauung vorgesehenen Grundstücks statt und zwar in Bezug auf¹⁴⁹:

- **Raumordnungsrechtliche Vorgaben** (FWP, Bebauungsplan, Bauverbote, Bausperren, etc.) und
- **Grundlegende baurechtliche Anforderungen** (Grobprüfung bezüglich offensichtlich unbehebbarer Hindernisse der Ver- und Entsorgung, des Orts- und Landschaftsbildes, der Stellplatzbestimmungen oder der Anbindung an öffentliche Verkehrsflächen).

Eine „Bauplatzerklärung“ darf insbesondere dann nicht erteilt werden, wenn gesetzliche Bestimmungen oder Bestimmungen eines FWP's oder eines Bebauungsplanes entgegenstehen oder die Grundfläche sich wegen der natürlichen Gegebenheiten wie etwa Boden- und Grundwasserverhältnisse, Hochwasser- oder Lawinengefahr für eine Bebauung nicht eignet. In Salzburg ist die Erteilung grundsätzlich daran gebunden, dass ein Bebauungsplan besteht. Das Fehlen eines Bebauungsplanes stellt unter anderem nur in Fällen nach § 14 Abs 1 lit a Sbg BGG keinen Versagungsgrund dar - bei der Verbauung von Baulücken; bei einzelnen Bauten in Streulage; es sich um Vorhaben, die unter § 36 Sbg ROG 2009 fallen handelt; eine Einzelbewilligung gemäß § 46 Sbg ROG 2009 oder ein Fall des § 47 Sbg ROG 2009 vorliegt. In diesen Fällen sind mit der Bauplatzerklärung, unter Bedachtnahme auf die materiellen Vorschriften des Sbg ROG 2009, die für den Bauplatz in Betracht kommenden Bebauungsgrundlagen festzulegen.¹⁵⁰

Die Erteilung der Bauplatzerklärung ist teilweise im Grundbuch ersichtlich zu machen (z.B. § 8 OÖ BauO, § 3 Sbg BGG). Der Bescheid hat dingliche Wirkung*. Die Bauplatzeigenschaft bleibt grundsätzlich

¹⁴⁹ Vgl. KANONIER A.: Arbeitsunterlage zur Vorlesung „Bau- und Planungsrecht“; Vorlesungsunterlage VII S.9.

¹⁵⁰ Vgl. BACHMANN S., BAUMGARTNER G., FEIK R., GIESE K.J., JAHNEL D. LIENBACHER G.: Besonderes Verwaltungsrecht; S. 370.

nicht unbeschränkt erhalten, an Erlöschensgründen sind etwa vorgesehen:

- Aufhebung der Bauplatzerklärung auf Antrag des Grundeigentümers (vor allem wegen Anliegerleistungen oder aus steuerrechtlichen Gründen), wenn Nachbargrundstücke dadurch nicht nachteilig beeinflusst werden (§ 22 lit a Sbg BGG).
- Durch Zeitablauf nach zwei (§ 18 Abs 4 Stmk BauG), drei (§ 3 Abs 7 VlbG BauG) bzw. zehn Jahren nach Eintritt der Rechtskraft (§ 22 lit b Sbg BGG).
- Wenn die Bauplatzbewilligung mit einem neuen FWP oder Bebauungsplan nicht mehr übereinstimmt (§ 7 Abs 1 OÖ BauO, § 22 lit c Sbg BGG).
- Wenn nachträglich Versagungsgründe hervorkommen.¹⁵¹

Die Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen nach der Wiener BauO gilt auf die Dauer eines Jahres, für eine Verlängerung genügt die Bestätigung der Behörde über die weitere Gültigkeit (§ 11 Wr. BauO). Durch die Bauplatzerklärung soll dem Baubewilligungswerber die Gefahr einer unter Umständen kostspieligen Fehlplanung (teure Pläne etc.) erspart werden. Außerdem erlangt die Behörde durch derartige Verfahren frühzeitig von Bauabsichten Kenntnis, was für ihre Planungsaufgaben von Bedeutung sein kann. Auf der anderen Seite ist aber zu bedenken, dass durch die Durchführung eines zusätzlichen, vorgeschalteten Verfahrens der Zeitaufwand von der Planung bis zur Bewilligung eines Bauvorhabens verlängert wird.¹⁵²

¹⁵¹ BACHMANN S., BAUMGARTNER G., FEIK R., GIESE K.J., JAHNEL D. LIENBACHER G.: Besonderes Verwaltungsrecht; S. 371.

¹⁵² BACHMANN S., BAUMGARTNER G., FEIK R., GIESE K.J., JAHNEL D. LIENBACHER G.: Besonderes Verwaltungsrecht; S. 371.

BEISPIEL SALZBURG - Das Ansuchen um BAUPLATZERKLÄRUNG:

Das Salzburger Baurecht sieht ein mehrteiliges Genehmigungsregime für die Durchführung baulicher Maßnahmen vor. Das Bauplatzerklärungsverfahren ist hier der erste Teil. Das Baubewilligungs- und schließlich das Kollaudierungsverfahren nach Abschluss der Baumaßnahmen folgen. Mehr dazu allerdings erst in den folgenden Kapiteln dieser Arbeit. Gesetzliche Grundlage zu diesen Verfahren bilden in erster Linie das BGG, das BauPolG und das BauTG (siehe Tabelle 2: Übersicht Bauordnungen – Die wichtigsten Rechtsvorschriften der österreichischen Bundesländer zum Thema Bauen). Die Bestimmungen zum Bauplatzerklärungsverfahren finden sich in den §§ 12 ff BGG. Zweck des Bauplatzerklärungsverfahrens in Salzburg ist es die rechtliche und tatsächliche Eignung einer Grundfläche zur Bauführung festzustellen, sowie erforderlichenfalls Bebauungsgrundlagen festzulegen.¹⁵³ Das Verfahren wird gestartet in dem grundsätzlich der Grundeigentümer oder aber eine dem Eigentümer gleichzuhaltende Person ein Ansuchen an die zuständige Gemeinde stellt. Für die Bauplatzerklärung besteht nach § 12a Abs 1 BGG die Möglichkeit sie nicht nur im Rahmen eines selbständigen Verwaltungsaktes zu beantragen sondern auch in einem konzentrierten Baubewilligungsverfahren zu beantragen, wenn nach § 12a Abs 1 lit b BGG

- ein Bebauungsplan der Grundstufe besteht,
- es sich bei der Grundfläche um eine Baulücke handelt oder aber
- für die betreffende Grundfläche eine Einzelbewilligung gemäß § 46 ROG 2009 vorliegt.

Zuständig als Baubehörde ist der Bürgermeister. Bei bestehender Bau-Delegierungsverordnung geht die Zuständigkeit auf die jeweilige Bezirkshauptmannschaft (Gewerbe- und Baurechtsamt) als delegierte Behörde über. Vom Land Salzburg wird dazu auch ein vorgedrucktes Formular (siehe Abbildung 12: Land Salzburg – Formular - Ansuchen um Bauplatzerklärung) zur Verfügung gestellt, auf welchem auch noch einmal die mit dem Ansuchen beizubringenden Unterlagen angeführt sind. Nach § 13 BGG sind dem Ansuchen anzuschließen:

In **1-facher** Ausführung:

- ♦ **Amtlich beglaubigter vollständiger Grundbuchauszug**, der nicht älter als drei Monate sein darf – erhältlich bei jedem beliebigen Bezirksgericht bzw. bei einem Notar.

¹⁵³ Vgl. GIESE K.: Salzburger Baurecht; S.27.

- ♦ Gegebenenfalls der **Nachweis eines Rechtstitels, der für die grundbücherliche Einverleibung des Eigentumsrechtes** am Grundstück geeignet ist (z.B. Kaufvertrag, Schenkungsvertrag).
- ♦ **Nachweis** der Möglichkeit der Herstellung **einer entsprechenden Wasser- und Energieversorgung sowie Abwasserbeseitigung** und Angaben über die **Bodenbeschaffenheit** der Grundfläche.

In **3-facher** Ausführung:

- ♦ **Planliche Darstellung (Maßstab 1:500) der zu schaffenden Bauplätze** mit Einzeichnung der für ihre Aufschließung erforderlichen Verkehrsflächen - verfasst von einer hierzu gesetzlich befugten Person.
- ♦ **Darstellung des natürlichen Geländes** mit den erforderlichen Höhenangaben (Höhenpunkte, Schichtenlinien) - verfasst von einer hierzu gesetzlich befugten Person.

Soweit es wegen einer besonderen Lage der Grundfläche erforderlich erscheint, hat der Grundeigentümer auf Verlangen der Baubehörde das Ansuchen durch Vorlage folgender weiterer Unterlagen zu ergänzen:

- ♦ Unterlagen über den durchschnittlichen Grundwasserstand und die bekannte seit dem Jahr 1900 höchste Hochwasserkote; anstelle dieser Kote kann auch die eines 30-jährigen Hochwassers nachgewiesen werden.
- ♦ Längenprofil durch sämtliche der Aufschließung der Grundfläche dienende Verkehrsflächen einschließlich der Anschlussstellen an bestehende Verkehrsflächen und die dazugehörigen Querprofile, soweit sie zur Beurteilung der Lage der Verkehrsflächen im Gelände erforderlich sind.
- ♦ Technischer Bericht über die Bodenbeschaffenheit der Grundfläche, die durch entsprechende Bodenuntersuchungen nachgewiesen sein muss.

Die Entscheidung über das Ansuchen um Bauplatzerklärung erfolgt nach den Bestimmungen des § 14 Abs 1 BGG – zusammengefasst:

- **Die Bebauung darf dem FWP bzw. dem Bebauungsplan nicht widersprechen außer**
 - ♦ bei der Verbauung von Baulücken;
 - ♦ bei einzelnen Bauten in Streulage;
 - ♦ es sich um Vorhaben, die unter § 36 Sbg ROG 2009 fallen handelt;
 - ♦ eine Einzelbewilligung gemäß § 46 Sbg ROG 2009 oder ein Fall des § 47 Sbg ROG 2009 vorliegt.
- **Das Grundstück selbst muss alle gesetzlichen Voraussetzungen einer Bebaubarkeit besitzen. Sie ist also neben den oben**

angeführten Punkten weiters zu versagen, wenn (§ 14 Abs lit b, c, d, e, f):

b) die Grundfläche infolge ihrer Bodenbeschaffenheit oder weil sie im Gefährdungsbereich von Hochwasser, Lawinen, Murgängen, Steinschlag u. dgl. gelegen oder als wesentlicher Hochwasserabfluss- oder -rückhalteraum zu erhalten ist, eine Bebauung nicht zulässt; diese Gründe stellen dann keinen Versagungsstatbestand dar, wenn sie durch wirtschaftlich vertretbare Maßnahmen nachweislich behebbar sind und es sich um bereits weitgehend verbaute Gebiete handelt;

Anm.: → Gefahrenzonenpläne geben Auskunft über eventuell bestehende Gefährdungen!

c) die Grundfläche infolge ihrer Gestalt oder geringen Flächenausdehnung unter Berücksichtigung der Vorschriften über die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke und über die Lage der Bauten im Bauplatz eine selbständige Bebauung nicht zulässt;

d) eine entsprechende Verkehrsverbindung der Grundfläche mit den öffentlichen Verkehrsflächen nicht sichergestellt ist. Als geeignet gilt hierbei nur eine selbst öffentliche Verkehrsfläche oder eine Verkehrsfläche, die in einer den Anschließungsbestimmungen entsprechenden und gesicherten Weise die Verkehrsverbindung dauernd gewährleistet;

e) eine entsprechende Abwasserbeseitigung oder ausreichendes einwandfreies Trinkwasser sowie für Industriebauten und feuergefährliche Lagerplätze außerdem eine für Löschzwecke nötige Wassermenge nicht sichergestellt sind;

f) die Erschließung der Grundfläche unwirtschaftliche Aufwendungen für öffentliche Einrichtungen auf dem Gebiete des Verkehrs, der Wasserversorgung, der Abwasserbeseitigung, der Energieversorgung, der Entwässerung, der Schulversorgung oder des Polizei- und Feuerschutzes oder sonstige öffentliche Aufgaben erforderlich machen.

Liegen Gründe für eine Versagung nicht vor, so hat die Behörde die Bauplatzerklärung auszusprechen.

Die Eigenschaft einer Grundfläche als Bauplatz erlischt nach zehn Jahren ab Eintritt der Rechtskraft der Bauplatzerklärung oder, soweit eine über diesen Zeitpunkt hinaus wirksame Baubewilligung erteilt worden ist mit deren Erlöschen gemäß § 9 Abs 7 BauPolG. Bei nachträglichem Auftreten eines Versagungsgrundes gemäß § 14 Abs 1 lit a oder b BGG oder aber durch einen Antrag auf Aufhebung durch den Grundeigentümer, kann die Bauplatzerklärung auch vorzeitig aufgehoben werden.



Ansuchen um Bauplatzerklärung
gemäß § 13 Bebauungsgrundlagengesetz

Zutreffendes bitte ankreuzen!

Name des Antragstellers und Grundeigentümers, Bezeichnung der juristischen Person	
Anschrift, Tel.-Nr., E-mail-Adr. (mit der Angabe der E-mail-Adresse erkläre ich mich mit der E-mail-Korrespondenz mit der Behörde einverstanden)	

Bauplatzerklärung

<input type="checkbox"/> neuer Bauplatz	
<input type="checkbox"/> Änderung eines bestehenden Bauplatzes gemäß § 24 BGG Bescheid vom _____ Zl. _____	
<input type="checkbox"/> Änderung bescheidmäßig festgelegter Bebauungsgrundlagen gemäß § 24a BGG Bescheid vom _____ Zl. _____	
<input type="checkbox"/> Festlegung der Bebauungsgrundlagen für Bauplatze, die vor 1962 rechtmäßig bebaut wurden nähere Angaben über den Bestand:	
<input type="checkbox"/> Aufhebung der Bauplatzerklärung Bescheid vom _____ Zl. _____	
Grundstück(e) Nr.:	Grundbuch:

Weitere Angaben

Flächenwidmung:	
Bebauungsplan: <input type="checkbox"/> vorhanden <input type="checkbox"/> nicht vorhanden <input type="checkbox"/> nicht bekannt Bezeichnung: _____	
Lage- und Höhenplan: verfasst vom _____	
Gefährdungsbereich: <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> nicht bekannt Angabe des Gewässers/der Lawine: _____	
Öffentlich-rechtliche Bauverbotsbereiche und Schutzzonen: <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> nicht bekannt	
Hochspannungsleitung: Energieversorgungsunternehmen: <input type="checkbox"/> Salzburg AG <input type="checkbox"/> Energie AG <input type="checkbox"/> ÖBB <input type="checkbox"/> APG*	
<input type="checkbox"/> 30 kV <input type="checkbox"/> 55 kV <input type="checkbox"/> 60 kV <input type="checkbox"/> 110 kV <input type="checkbox"/> 220 kV <input type="checkbox"/> 380 kV	
<input type="checkbox"/> Eisenbahnanlage:	<input type="checkbox"/> Seilbahnanlage:
<input type="checkbox"/> Autobahn:	<input type="checkbox"/> Landesstraße:

*VERBUND-Austrian Power Grid AG



Aufschließungskriterien

Verkehrerschließung:	
Trinkwasserversorgung:	
Abwasserbeseitigung:	
Fäkalwässer:	Niederschlagswässer:
Energieversorgung:	

Unterfertigung des Bauplatzansuchens durch den (die) Bewilligungswerber(in); gleichzeitig wird gemäß 45 Abs 2 ROG 2009 bestätigt, dass auf dem geplanten Bauplatz kein Zweitwohnungsvorhaben, kein Beherbergungsgroßbetrieb und kein Handelsgroßbetrieb errichtet wird. *

Ort, Datum

Unterschrift des (der) Bewilligungswerber(in)

* Anmerkung: Wenn der Bauplatz als Bauland, Zweitwohnungsgebiet oder Gebiete für Beherbergungsgroßbetriebe oder Gebiete für Handelsgroßbetriebe ausgewiesen ist, so ist die Erklärung entsprechend abzuändern.

Erforderliche Beilagen zum Ansuchen

1-fach

1. amtlich beglaubigter vollständiger Grundbuchauszug, der nicht älter als drei Monate sein darf;
2. gegebenenfalls der Nachweis eines Rechtstitels, der für die grundbücherliche Einverleibung des Eigentumsrechtes am Grundstück geeignet ist;
3. Nachweis der Möglichkeit der Herstellung einer entsprechenden Wasser- und Energieversorgung sowie Abwasserbeseitigung und Angaben über die Bodenbeschaffenheit der Grundfläche;

3-fach

1. planliche Darstellung (Maßstab 1:500) der zu schaffenden Bauplätze mit Einzeichnung der für ihre Aufschließung erforderlichen Verkehrsflächen (verfasst von einer hierzu gesetzlich befugten Person);
2. Darstellung des natürlichen Geländes mit den erforderlichen Höhenangaben (Höhenpunkte, Schichtenlinien) - (verfasst von einer hierzu gesetzlich befugten Person);

Soweit es wegen einer besonderen Lage der Grundfläche erforderlich erscheint, hat der Grundeigentümer auf Verlangen der Baubehörde das Ansuchen durch Vorlage folgender weiterer Unterlagen zu ergänzen:

1. Unterlagen über den durchschnittlichen Grundwasserstand und die bekannte seit dem Jahr 1900 höchste Hochwasserkote; anstelle dieser Kote kann auch die eines 100-jährigen Hochwassers nachgewiesen werden;
2. Längensprofil durch sämtliche der Aufschließung der Grundfläche dienende Verkehrsflächen einschließlich der Anschlussstellen an bestehende Verkehrsflächen und die dazugehörigen Querprofile, soweit sie zur Beurteilung der Lage der Verkehrsflächen im Gelände erforderlich sind;
3. technischer Bericht über die Bodenbeschaffenheit der Grundfläche, die durch entsprechende Bodenuntersuchungen nachgewiesen sein muss.

Abbildung 12: Land Salzburg – Formular - Ansuchen um Bauplatzerklärung¹⁵⁴

¹⁵⁴ Land Salzburg: http://www.salzburg.gv.at/buerger-service/service-formulare-einstieg/service-formulare-formulareinstieg/service-formulare-bauen_und_wohnen.htm, Datum des Zugriffs: 23.11.2009.

BESPIEL STEIERMARK - Die BAUPLATZEIGNUNG nach dem Stmk. BauG:

In der Steiermark gibt es kein eigenes „Bauplatzerklärungsverfahren“. Die Bauplatzeignung bzw. ob der Bauplatz den gesetzlichen Erfordernissen entspricht (§ 5 Stmk. BauG) wird idR im Zuge des Baubewilligungsverfahrens festgestellt.

Grundsätzlich gilt nach § 5 Stmk. BauG¹⁵⁵:

Der Bauplatz (= Grundstück, das bebaut werden soll) ist dann geeignet, wenn:

- **Das zu bebauende Grundstück** im Flächenwidmungsplan so ausgewiesen ist und somit die **Bebauung rechtlich zulässig ist,**
- **und das Grundstück selbst alle** gesetzlich vorgesehenen Voraussetzungen **einer Bebaubarkeit besitzt:**
 - ♦ Die hygienisch einwandfreie Wasserversorgung durch den Anschluss an einem öffentlichen Wassernetz oder mittels eines Brunnens (der allerdings ein Gutachten über Qualität und Quantität benötigt).
 - ♦ Die sichergestellte Abwasserentsorgung durch den Anschluss an den öffentlichen Kanal oder durch die Errichtung einer biologischen Klärgrube nach Ausnahmeansuchen.
 - ♦ Die Tragfähigkeit des Untergrundes, damit keine Gefährdung von Anlagen entsteht (im Zweifelsfall ist ein Gutachten notwendig).
 - ♦ Lawinen, Vermurung, Rutschung, Hochwasser, Grundwasser, Steinschlag oder ähnliche Gefahren dürfen nicht gegeben sein. Solche Flächen müssen außerdem im Flächenwidmungsplan ersichtlich gemacht werden und sind von der Baulandwidmung auszunehmen → siehe auch Gefahrenzonenpläne. Auch hier wird im Zweifelsfall ein Sachverständiger hinzugezogen.
 - ♦ Eine für den Verwendungszweck geeignete und rechtlich gesicherte Zufahrt muss gesichert sein → siehe § 9 Stmk. BauG.

Nach § 17 Stmk. BauG besteht die gesetzlich geschaffene Möglichkeit, schon vor dem eigentlichen Ansuchen um Baubewilligung Auskunft bei der Behörde über die rechtlichen Grundlagen der Bebaubarkeit eines Grundstücks einzuholen, wobei aus einer solchen Auskunft keine Rechte oder Pflichten erwachsen. Es wird jedoch die Möglichkeit geboten die Projektierung eines Bauvorhabens bereits darauf abzustimmen, so

¹⁵⁵ Vgl. SCHERZ B.: Diplomarbeit - Bewilligungsverfahren im STMK. BauG, in der GewO, im ForstG, im WRG und im UVP-G für den Planer; S.43 f.

können u.U. unnötige Verzögerungen oder zusätzliche Kosten vermieden werden.

Wird nun eine Baubewilligung, für ein im Flächenwidmungsplan als Bauland bezeichnetes Grundstück, beantragt, ist die Gemeinde zur Erlassung eines Bebauungsplanes verpflichtet. Wenn die Gemeinde jedoch entscheidet, dass kein Bebauungsplan notwendig ist und auch keine Bebauungsrichtlinien darüber existieren, dann müssen die Bebauungsgrundlagen durch einen Bescheid (**Bebauungsgrundlagenbescheid** nach § 18 Stmk. BauG) festgelegt werden, der zwei Jahre Gültigkeit hat, und man innerhalb dieser Zeit um eine Baubewilligung ansuchen kann. Der Nachbar hat in diesem Verfahren keine Parteistellung – er schreitet also erst im Baubewilligungsansuchen ein. Aus diesem Grund kann der Feststellungsbescheid für den Bewilligungswerber nur in den Bereichen Rechtssicherheit geben, in denen Nachbarn kein Mitspracherecht besitzen (z.B. in der Bebauungsdichte).¹⁵⁶

Im Rahmen des Electronic Government (E-Government: <http://www.e-government.steiermark.at/>) stellt das Land Steiermark auch verschiedene Formulare aus dem Bereich Bauwesen zur Verfügung. So auch nachfolgende Formulare zur „Bauplatzzeichnung“, welches Teil des Bauansuchens ist (gehört zu den erforderlichen Unterlagen im Bauansuchen) und zur „Festlegung der Bebauungsgrundlagen“ bereit. Aber auch die Stadt Graz stellt eigen Formulare auf ihrer Homepage zur Verfügung. In den folgenden Kapiteln dieser Arbeit werden dazu/daraus immer wieder Beispiele gezeigt.

¹⁵⁶ SCHERZ B.: Diplomarbeit - Bewilligungsverfahren im STMK. BauG, in der GewO, im ForstG, im WRG und im UVP-G für den Planer; S.43 f.

Name und Anschrift des Antragstellers

Antrag auf Festlegung der Bebauungsgrundlagen

An die

**Baubehörde erster Instanz
der Gemeinde**

Gemäß § 18 Abs. 1 des Steiermärkischen Baugesetzes (BauG), LGBl. Nr. 59/1995 idgF beantrage ich für die Grundstücksfläche, bestehend aus dem Grundstück von Grundstück Nr.:

EZ: KG:
die Festlegung der Bebauungsgrundlagen.

In der Beilage übermittle ich die Unterlagen gemäß § 18 Abs. 2 BauG¹⁾

, am

Unterschrift des Antragstellers

¹⁾ Dem Antrag sind gemäß § 18 Abs. 2 BauG folgende Unterlagen - bei sonstiger allfälliger Zurückweisung des Antrages gemäß § 13 Abs. 3 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz (AVG) - unbedingt anzuschließen:

1. ein Lageplan, mindestens im Maßstab 1 : 1000, mit einer Darstellung der für die Bebauung in Aussicht genommenen Grundstücke, einschließlich der an den Bauplatz angrenzenden Grundflächen, jeweils mit den darauf befindlichen Gebäuden und deren Geschossanzahl;
2. der Nachweis des Eigentums oder des Baurechtes am Bauplatz in Form einer amtlichen Grundbuchabschrift oder in anderer rechtlich gesicherter Form (z.B. Grundbuchabfrage durch Rechtsanwalt, Notar usw.), jeweils nicht älter als sechs Wochen;
3. die Zustimmungserklärung des Grundeigentümers oder des Inhabers des Baurechtes (Bauberechtigter), wenn der Antragsteller nicht selbst Grundeigentümer oder Inhaber des Baurechtes ist.

Bitte wenden!

Zustimmungserklärung des Grundeigentümers/der Grundeigentümer oder des Inhabers/der Inhaber des Baurechtes (Bauberechtigten), wenn der/die Antragsteller nicht selbst Grundeigentümer oder Inhaber des Baurechtes ist/sind.

Name des Grundeigentümers:

Name des Bauberechtigten:

Anschrift:

Telefon/Telefax:

**Abbildung 13: Land Steiermark - Formular – Antrag auf Festlegung der
Bebauungsgrundlagen gemäß § 18 Steiermärkisches Baugesetz¹⁵⁷**

¹⁵⁷ Land Steiermark: <http://www.e-government.steiermark.at/cms/beitrag/10635151/2220590/>, Datum des Zugriffs: 02.07.2010.

Angaben über die Bauplatzeignung

gemäß § 5 Abs. 1 Steiermärkisches BauG

Grundstück Nr. _____, EZ _____, KG. _____

1. Ausweisung im Flächenwidmungsplan:

Bebauungsdichte _____ bis _____

- Widmungsbewilligung vom
Zahl _____, liegt vor.¹⁾
- Festlegungsbescheid gemäß § 18 Abs. 1 vom _____, Zahl _____ liegt vor.¹⁾

2. Hygienisch einwandfreie Wasserversorgung durch:

- Anschluss an das Wasserleitungsnetz der _____
- Hausbrunnen - bestehend und ausreichend¹⁾ auf Grundstück-Nr. _____

3. Energieversorgung:

- Strom: EVU _____ Gas _____¹⁾
- Fernwärme _____ Sonstiges _____¹⁾

Abwasserentsorgung:

- öffentlicher Kanal in _____¹⁾
- vollbiologische Abwasseranlage _____¹⁾
- Sammelgrube _____¹⁾

4. Tragfähigkeit des Untergrundes:

- gegeben: Beschaffenheit _____¹⁾
Bodenpressung: _____ kN/m²
- bodenmechanisches Gutachten vom _____ des _____
liegt vor.¹⁾

Die Standsicherheit benachbarter baulicher Anlagen ist gefährdet.¹⁾

5. Gefährdung durch Lawinen, Hochwasser, Grundwasser, Vermurungen, Steinschlag, Rutschungen u. dgl. sind nicht zu erwarten.¹⁾

6. Geeignete, rechtlich gesicherte Zufahrt besteht über:
- öffentliche Verkehrsflächen

- Gemeindestraße _____ Grundstück-Nr. _____¹⁾
- Landesstraße _____ Grundstück-Nr. _____¹⁾
- Bundesstraße _____ Grundstück-Nr. _____¹⁾

- Privatstraße, nachgewiesen und gesichert durch:

Miteigentum¹⁾

Datum _____

Verfasser: _____

¹⁾ Zutreffendes: bitte ankreuzen, ergänzen oder auswählen!

Abbildung 14: Land Steiermark - Formular - Bauplatzeignung¹⁵⁸

Zum Vergleich Formular der Stadt Graz:

¹⁵⁸ Das Land Steiermark: <http://www.e-government.steiermark.at/cms/beitrag/10635151/2220590/>, Datum des Zugriffs: 02.07.2010.

Abt. 17 Bau- und Anlagenbehörde
 Europaplatz 20, A-8011 Graz
 Telefon: (0316) 872-5002, Fax: -5079
 E-Mail: bab@stadt.graz.at

Hinweis: Bitte füllen Sie alle Felder korrekt aus. Die mit einem **★** gekennzeichneten Felder sind verpflichtend auszufüllen. Für alle Datumseingaben gilt das Format „TT.MM.JJJJ“.

Sie können das Formular direkt am Bildschirm ausfüllen und ausdrucken. Das fertig ausgefüllte Formular übermitteln Sie bitte an die oben angeführte Kontaktadresse.

Dick umrandete Bereiche bitte nicht ausfüllen [-> Informationen finden Sie auf Seite 5](#)

Bauplatzzeichnung für das Grundstück

Bezirk ★	<input type="text"/>	Straße ★	<input type="text"/>	Nr. ★	<input type="text"/>
KG ★	<input type="text"/>	Gst. Nr. ★	<input type="text"/>	EZ.	<input type="text"/>
		Gst. Nr. ★	<input type="text"/>	EZ.	<input type="text"/>

1. Nachweis zu § 5 Abs. 1 Stmk. BG 1995 (zulässige Bebauung nach dem Stmk. ROG)

3.0 Flächenwidmungsplan
 Bebauungsdichte

Aufschließungsgebiet ja nein

Deckplan 1 (Baulandzonierung)

Deckplan 2 ja nein
 Beschränkungszonen für die Raumheizung

Deckplan 3
 Hochwasserabfluss
 Gefahrenzonen

Ersichtlichmachungen:

Altstadterhaltungsgesetz

Naturschutz

Denkmalschutz

Wasserrecht

Sanierungsgebiete

Bebauungsplan
 Bebauungsrichtlinie

Rechtskräftiger Bescheid §18 BG

Amtliche Bestätigung

Graz, am Unterschrift

Abt. 17 Bau- und Anlagenbehörde
 Europaplatz 20, A-8011 Graz
 Telefon: (0316) 872-6002, Fax: -5079
 E-Mail: bab@stadt.graz.at

2. Nachweis zu § 5 Abs. 1 Z. 2 Stmk. BG 1995 (ausreichende Wasserversorgung)

2.1. einen eigenen Hausbrunnen mit
 hygienischem einwandfreiem Wasser (Attest)
 und ausreichender Ergiebigkeit (Nachweis)

2.2. Anschluss an das Wasserleitungsnetz der Wassergenossenschaft

2.3. Anschluss an das Wasserleitungsnetz der Graz AG

3. Nachweis zu § 5 Abs 1 Z. 3 Stmk. BG 1995 (Energieversorgung u. Abwasserentsorgung)

Für die geplanten baulichen Anlagen ist eine Energieversorgung sichergestellt durch das EVU:

3.1. Energie Graz GmbH. & CoKG Strom Fernwärme Gas
 3.2. Steweag-Steg Strom
 3.3. E-Werk Gösting V. Franz Strom

Für die geplanten baulichen Anlagen ist die Entsorgung der Hausabwässer sowie der Niederschlagswässer von Dächern und Verkehrsflächen sowie von Drainagewässern wie folgt sichergestellt:

3.4. Schmutzwässer durch öffentlichen Schmutzwasserkanal
 3.5. Regenwässer durch öffentlichen Schmutzwasserkanal (Mischsystem)
 3.6. Regenwässer durch öffentlichen Regenwasserkanal (Trennsystem)

Vom/von der Verfasser/in zu bestätigen

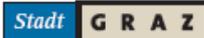
Für die geplanten baulichen Anlagen ist die Entsorgung der Hausabwässer sichergestellt durch:

3.7. eine Sammelgrube, gemäß Darstellung und Beschreibung in den Einreichunterlagen
 3.8. eine vollbiologische und wasserrechtliche bewilligte Abwasseranlage, gemäß Darstellung und Beschreibung in den Einreichunterlagen

Für die geplanten baulichen Anlagen ist die Entsorgung der Niederschlagswässer von Dächern und Verkehrsflächen sowie von Drainagewässern sichergestellt durch:

3.9. einen privaten Regenwasserkanal
 3.10. Versickerung / Verrieselung auf eigenem Grund, aufgrund der ausreichenden Sickerfähigkeit des Bodens mit einer Anlage gemäß Darstellung und Beschreibung in den Einreichunterlagen möglich
 Gutachten GZ vom
 hinsichtlich Sickerfähigkeit

3.11 aufgrund der nicht ausreichenden Sickerfähigkeit des Bodens



§ 5 -Bauplatzeignung

Abt. 17 Bau- und Anlagenbehörde
 Europaplatz 20, A-8011 Graz
 Telefon: (0316) 872-6002, Fax: -5079
 E-Mail: bab@stadt.graz.at

4. Nachweis zu § 5 Abs. 1 Z. 4 Stmk. BG 1995 (Standicherheit und Tragfähigkeit)

durch die geplante Bebauung ist keine Gefährdung der Standicherheit benachbarter baulicher Anlagen gegeben

der Untergrund des Bauplatzes ist für die geplante Bebauung als ausreichend tragfähig anzusehen

Gutachten GZ vom

hinsichtlich Tragfähigkeit

5. Nachweis zu § 5 Abs. 1 Z. 5 Stmk. BG 1995 (Gefährdung des Bauplatzes)

Eine Gefährdung des Bauplatzes durch Lawinen, Hochwasser, Grundwasser, Vermurungen, Steinschlag, Rutschungen u.d.gl.

ist nicht zu erwarten ist aufgrund von

nicht auszuschließen

6. Nachweis zu § 5 Abs. 1 Z. 6 Stmk. BG 1995 (geeignete, rechtlich gesicherte Zufahrt)

Die Zufahrt zum Bauplatz **KG *** Gst. Nr.

EZ. erfolgt

6.1. direkt vom öffentlichen Gut – Gst.Nr.

es liegt eine Bewilligung für eine Einfahrt laut Eintragung im Lageplan in einer Breite von m vor - GZ:

die bestehende Einfahrt in einer Breite von m wird nicht verändert.

Es liegt eine Zufahrtbewilligung vor ja nein

Um eine Bewilligung wurde angesucht ja nein

Amtliche Bestätigung

Graz, am Unterschrift

6.2. Zufahrt vom öffentlichen Gut – Gst.Nr.

über einen vorhandenen Servitutsweg in der Breite von m führt über das

Gst. Nr. EZ. und

Gst. Nr. EZ.

Das Servitut ist nachgewiesen durch:

einen Grundbuchauszug einen Servitutsvertrag (mit Plan)

6.3. Zufahrt vom öffentlichen Gut Gst.Nr.

über einen noch anzulegenden Weg in einer Breite von m.

<< zurück weiter >>



Abt. 17 Bau- und Anlagenbehörde
 Europaplatz 20, A-8011 Graz
 Telefon: (0316) 872-5002, Fax: -5009
 E-Mail: bab@stadt.graz.at

7. Zustimmungserklärung zur Anlegung und Instandhaltung einer Zufahrt auf fremden Grund

Als grundbücherliche Eigentümer/innen der/des Grundstück(e)s

Bezirk ★ Straße ★ Nr. ★
 KG ★ GSt. Nr. ★ EZ.
 GSt. Nr. ★ EZ.

erteilen wir die unwiderrufliche Einwilligung zum Ausbau, zur Anlegung, Instandhaltung sowie Verlegung von Leitungen aller Art zur Benützung einer/der Zufahrt auf diesem(n) Grundstück(en) laut Übersichtsplan nach den Vorschriften der Baubehörde.

Wir verpflichten uns, eine entsprechende grundbuchsfähige Dienstbarkeitsurkunde, zugunsten der jeweiligen Eigentümer/innen des/der zu schaffenden Bauplatzes/Bauplatze binnen einen Monat, ab Rechtskraft des Baubewilligungsbescheides, zu unterfertigen.

Grundbuchauszug vom ★

7.1. Familienname Akad. Grad
 Vorname
 Adresse Haus-Nr.
 Ort PLZ
 Unterschrift

7.2. Familienname Akad. Grad
 Vorname
 Adresse Haus-Nr.
 Ort PLZ
 Unterschrift

7.3. Die vorhandene Zufahrt zum Bauplatz – GSt.Nr.
 ist nach den geltenden Bauvorschriften auch hinsichtlich der Verwendung als Zufahrt für Einsatzfahrzeuge (im Sinne des § 9 Stmk. BG) als geeignet anzusehen.

8. Datum und Unterschrift des/der Bauwerbers/in

Ort Datum Unterschrift

9. Datum und Unterschrift des/der Planverfassers/in

Ort Datum Unterschrift

10. Telefonische Erreichbarkeit

Tel. Nr. des/der Antragstellers/in
 Tel. Nr. des/der Planverfassers/in



§ 5 -Bauplatzeignung

Hinweise zur Sicherstellung der Bauplatzeignung § 5

Das Formular ist in der Bau- und Anlagenbehörde, Europaplatz 20, 2.Stock, Zimmer 241 oder unter www.graz.at erhältlich.

Für die erforderlichen Auskünfte bzw. Stellungnahmen der einzelnen Stellen ist ein Grundbuchauszug, und ein amtlicher Katastrerauszug (Lageplan) erforderlich. Erhältlich im Bundesvermessungsamt (Körblergasse 25,1.Stock,Zi.50) oder bei einem Geometer.

Punkt 1

Raumordnung: Stadtplanungsamt 6.Stock, Zi 612 Fax:(0316) 872 4709, Email: stadtplanungsamt@stadt.graz.at

Punkt 2

Wasserversorgung: Brunnen: Brunnenmeister/in (Nachweis der Wassermenge)
Hygieneinstitut (Wasserqualität), Universitätsplatz 4

Wassergenossenschaft: Bestätigung der möglichen Wasserversorgung durch
Unterschrift der Zeichnungsberechtigten

Punkt 3

Die Stellungnahmen der Energieversorgungsunternehmen können persönlich oder auch per Fax durchgeführt werden (eigenes Formular).

Grazer Stadtwerke: Andreas Hofer Platz 15, Parterre Kundencenter
und Energie Graz GmbH. Fax: 8057-1238, www.grazag.at
& CoKG

Steweag – STEG: Betriebsstelle St.Peter, Arthur – Michl -Gasse 4 Fax: 471341-60
Betriebsstelle Puntigam, Triesterstraße 394 Fax: 293021-60

E-Werk Gösting V.Franz: Viktor Franz Straße 13-23, Tel. Nr. 6077-0

Voranfragen zur Abwasserentsorgung: Kanalbauamt (Europaplatz 20, 3.Stock)
Parteienverkehr Di. u. Fr. von 8.00 – 12.00 Uhr

Punkt 4 u. 5

Auskunft über die Tragfähigkeit oder eventuelle Gefährdungen durch Rutschungen, Hochwasser, Grundwasser oder Vermurungen kann nur eine/ine befugter/e Sachverständiger/e geben.

Punkt 6

Grundstückszufahrt: Liegt die Zufahrt direkt an einem öffentlichen Gut, ist eine Bewilligung beim/bei der jeweiligen Straßenbesitzer/in einzuholen.

Stadt Graz: Straßen und Brückenbauamt Europaplatz 20, 4.Stock
Landes – u. Bundesstraßen: Baubezirksleitung Graz und Umgebung Operring 7, Tel. Nr. 877/2847

Bei Privatwegen ist ein Servitutsrecht bis zum nächsten öffentlichen Gut nachzuweisen.

[<< zurück zum Anfang](#)

Abbildung 15: Stadt Graz – Formular – Bauplatzeignung nach § 5 Steiermärkisches Baugesetz¹⁵⁹

¹⁵⁹ Stadt Graz: <http://www.graz.at/cms/beitrag/10024578/445570/>. Datum des Zugriffs: 16.10.2009.

5.2.4 Bausperre / Bauverbote

Für ein Grundstück kann allerdings auch ein allgemeines Bauverbot (Bausperre) oder ein Bauverbot für den Einzelfall bestehen. In solchen Fällen dürfen Bescheide, welche dem Zweck der Bausperre zuwider laufen (z.B. Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen) nicht erlassen werden. Bausperren dienen zur Sicherstellung der Erreichung der mit der Erlassung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes verfolgten Ziele. Aus diesem Grund sehen BauO und ROG vor, dass im Falle der Erlassung bzw. Änderung der genannten Pläne durch Verordnung für die Dauer des „Planfestsetzungsverfahrens“ eine zeitlich begrenzte Bausperre verfügt werden kann (z.B. § 21 und 22 Sbg ROG 2009 oder für die Steiermark § 33 Stmk ROG). In Wien existiert eine Bausperre für Stadtgebiete welche noch nicht vom Bebauungsplan erfasst wurden. Unter bestimmten Voraussetzungen dürfen allerdings auch hier Baubewilligungen erteilt werden. In der Regel tritt eine solche Bausperre, sofern sie nicht früher aufgehoben wird oder der entsprechende FWP bzw. Bebauungsplan in Kraft getreten ist, nach zwei Jahren außer Kraft (in Salzburg nach drei Jahren).¹⁶⁰

Bauverbote im Einzelfall bestehen bei mangelnder Anbaureife (keine sichergestellte Ver- und Entsorgung, keine ausreichende, rechtlich und tatsächlich sichergestellte Verbindung mit dem ausgebauten Straßennetz) und für Grundflächen, die für eine selbständige Verbauung nicht geeignet sind.¹⁶¹

5.2.5 Grundstücksänderungen

In den BauO finden sich idR auch detaillierte Vorschriften zur Teilung, Grenzänderung, Zusammenlegung etc. von Grundstücken. Dadurch soll sichergestellt werden, dass die Bebauung des Baulandes möglichst zweckmäßig und wirtschaftlich erfolgen kann.¹⁶²

- **Grundabteilung (Abteilung, Parzellierung, Teilung bzw. auch Zusammenlegung):**

Die Teilung oder Zusammenlegung von Grundstücken kann in verschiedenen Fällen als eine notwendige Voraussetzung angesehen werden, einen geeigneten Bauplatz zu schaffen oder öffentlichen Interessenslagen gerecht zu werden. Derartige Vorgänge sind z.T. genehmigungspflichtig. Fehlt es im Landesrecht an entsprechenden

¹⁶⁰ Vgl. GEUDER H.: Einführung in das österreichische Planungs- und Baurecht; S.144 und

BACHMANN S., BAUMGARTNER G., FEIK R., GIESE K.J., JAHNEL D. LIENBACHER G.: Besonderes Verwaltungsrecht; S.371.

¹⁶¹ GEUDER H.: Einführung in das österreichische Planungs- und Baurecht; S.144.

¹⁶² Vgl. BACHMANN S., BAUMGARTNER G., FEIK R., GIESE K.J., JAHNEL D. LIENBACHER G.: Besonderes Verwaltungsrecht; S.371.

Bestimmungen, können Grundstücke auch nach Maßgabe des Vermessungsgesetzes, der Vermessungsverordnung sowie dem Liegenschaftsteilungsgesetz allein verändert werden.¹⁶³

Beispiel Salzburg: Bei zum Bauplatz erklärten Grundstücken bedarf es in Salzburg bei Änderung der Fläche oder Gestalt eines Bauplatzes gemäß § 24 BGG einer Genehmigung der Behörde (Bürgermeister). Die §§ 12 ff BGG finden auch auf die Genehmigung einer Änderung eines Bauplatzes Anwendung.¹⁶⁴

Sonst besteht für Grundstücksteilungen keine baubehördliche Genehmigungspflicht.¹⁶⁵

Beispiel Steiermark: Nach dem Stmk. ROG (§ 35) dürfen Teilungen im Bauland nur mit Bewilligung der Gemeinde erfolgen, sofern nicht die Teilungen nach den §§ 13 und 16 des Liegenschaftsteilungsgesetzes 1930 vorgenommen werden.¹⁶⁶

- **Grenzverlegung (Grenzberichtigung, Grenzveränderung)**

Dieses Rechtsinstitut gibt es in den Bundesländern Steiermark, Vorarlberg und Wien. Mit der Grenzverlegung wird das Ziel verfolgt, Baugrundstücke für eine Bebauung besser zu gestalten. Dies erfolgt über Antrag eines Eigentümers oder der Gemeinde.¹⁶⁷

Beispiel Steiermark: §§ 47 ff Stmk. ROG. Zweck ist es für Grundstücke bei welchen eine Bebauung beispielsweise aufgrund unzweckmäßiger Form oder mangelnder Erschließungsmöglichkeit nicht möglich wäre bzw. wesentlich erschwert würde, durch eine Änderung der Grenzen eine Bebauung schlussendlich zu ermöglichen. Ein solches Grenzänderungsverfahren ist durch die Landesregierung einzuleiten. Dies geschieht auf Antrag eines Eigentümers der betroffenen Grundstücke oder mit dessen Zustimmung durch die Gemeinde.

- **Umlegung**

Unter Umlegung wird die Zusammenlegung ungünstig konfigurierter Grundflächen verschiedener Eigentümer und ihre Neuaufteilung mit dem Zweck verstanden, bebauungsfähige Grundstücke zu schaffen. Dieses Rechtsinstitut im Baurecht gibt es allerdings nur in den Bundesländern Steiermark, Tirol, Vorarlberg und Wien. Das Umlegungsverfahren erfolgt über Antrag der Gemeinde oder einer

¹⁶³ Vgl. GEUDER H.: Einführung in das österreichische Planungs- und Baurecht; S.147.

¹⁶⁴ Vgl. GIESE K.: Salzburger Baurecht; S.94 f.

¹⁶⁵ GEUDER H.: Einführung in das österreichische Planungs- und Baurecht; S.150.

¹⁶⁶ GEUDER H.: Einführung in das österreichische Planungs- und Baurecht; S.151.

¹⁶⁷ GEUDER H.: Einführung in das österreichische Planungs- und Baurecht; S.155.

qualifizierten Eigentümermehrheit.¹⁶⁸ Im Detail unterscheiden sich die Bestimmungen der einzelnen Bundesländer jedoch auch hier.

Beispiel Steiermark: §§ 36 ff Stmk. ROG. Einen Antrag auf Durchführung eines Umlegungsverfahrens kann hier eingebracht werden von:

- ◆ Den Eigentümern mindestens der Hälfte der umzulegenden Grundflächen oder
- ◆ von der Gemeinde mit Zustimmung der Eigentümer von mindestens der Hälfte der umzulegenden Grundfläche.

Zuständige Behörde ist die Landesregierung.

5.2.5.1 Anliegerleistungen

Mit der Bauplatzschaffung tritt meist auch eine Verpflichtung zur Erbringung von Anliegerleistungen ein. Darunter versteht man teils geldliche, teils Arbeits- und Naturalleistungen, die vom Anlieger im Interesse der Allgemeinheit zu erbringen sind. Im Wesentlichen gibt es folgende Anliegerleistungen¹⁶⁹:

- **Grundabtretung für öffentliche Verkehrsflächen (in allen Bundesländern)**

Beispiel Salzburg: Unentgeltlich bis 7,5 m, jedoch nur bis zur Achse der Verkehrsfläche bei beiderseitiger Bebaubarkeit, es sei denn, es ist für die Aufschließung eine größere Breite erforderlich und dies wird im Bebauungsplan bestimmt oder anlässlich der Bauplatzerklärung festgesetzt. Für Mehr- oder Minderleistungen bestehen Ausgleichsverpflichtungen.¹⁷⁰ Siehe § 15 BGG.

Beispiel Steiermark: Unentgeltliche Abtretung bis 6 m, höchstens aber 10% der zum Bauplatz zu widmenden Grundfläche.¹⁷¹ Siehe § 14 Stmk. BauG.

- **Herstellung der Höhenlage auf abgetretenen Flächen (Wien)**
- **Herstellung eines Gehsteiges durch den Grundeigentümer selbst (Steiermark, Wien)**

Beispiel Steiermark: Der Bauwerber kann bei Erteilung einer Baubewilligung oder der Genehmigung einer Baufreistellung sich

¹⁶⁸ Vgl. GEUDER H.: Einführung in das österreichische Planungs- und Baurecht; S.154.

¹⁶⁹ Vgl. GEUDER H.: Einführung in das österreichische Planungs- und Baurecht; S.181 ff.

¹⁷⁰ GEUDER H.: Einführung in das österreichische Planungs- und Baurecht; S.182.

¹⁷¹ GEUDER H.: Einführung in das österreichische Planungs- und Baurecht; S.182.

anstatt einem Kostenersatz zu leisten auch für die Selbsterstellung entscheiden. Siehe § 16 Stmk. BauG.

- **Aufschließungsbeiträge (in allen Bundesländern – darunter fallen je nach Bundesland: Beiträge zu den Kosten der Herstellung von Fahrbahn, Gehsteigen, Straßenbeleuchtung, etc.)**

Beispiel Salzburg: Es besteht im Ausmaß der Verpflichtung zur unentgeltlichen Grundabtretung auch die Verpflichtung zur Tragung der Kosten des Unterbaues der Verkehrsfläche und der halben Kosten der Straßendecke und der Entwässerung (§ 16 BGG). Daneben besteht noch nach dem Salzburger Anliegerleistungsgesetz 1976 die Verpflichtung zur Leistung von Beiträgen für die Straßenbeleuchtung, Gehsteigerherstellung und Hauptkanäle.(...) Unbeschadet dieser Bestimmungen sind die Gemeinden gemäß § 13 a des Anliegerleistungsgesetzes ermächtigt, im Interesse einer geordneten Siedlungsentwicklung und Schaffung zweckentsprechender Infrastruktureinrichtungen durch Verordnung der Gemeindevertretung (in der Stadt Salzburg des Gemeinderates) bisher im Wesentlichen unbebaute Flächen zu Gebieten zu bestimmen, in denen an Stelle der nach den sonst geltenden Vorschriften zu leistenden Beiträge zu den Kosten für die Erstellung des Bebauungsplanes sowie die Herstellung der Aufschließungsstraßen, Straßenbeleuchtungen und Gehsteige ein einheitlicher Infrastrukturkostenbeitrag von den Eigentümern der als Bauland ausgewiesenen Grundflächen zu leisten ist. Für Grundflächen, die wegen ihrer Größe, Konfiguration oder Bodenbeschaffenheit nicht bebaubar sind, besteht grundsätzlich keine Beitragspflicht.¹⁷²

Beispiel Steiermark: Anlässlich der ersten Baubewilligung oder einer Baufreistellung ist ein Aufschließungsbeitrag (Bauabgabe § 15 Stmk. BauG) für die Herstellung der Verkehrsflächen, die Oberflächenentwässerung und die Straßenbeleuchtung, weiters für die Übernahme von Grundstücken ins öffentliche Gut, für die Errichtung und Gestaltung von Kinderspielplätzen und Grünflächen sowie die Erstellung von Bebauungsvorschriften zu entrichten. (...) Außerdem sind der Gemeinde die Kosten der Herstellung eines Gehsteiges anlässlich eines Neubaus auf einem gewidmeten Bauplatz zu ersetzen (anrechenbare Breite 2 m), sofern der Gehsteig nicht selbst ausgeführt wird¹⁷³ (siehe oben).

- **Kostenersätze (Bgld, NÖ, Sbg, Wien)**

¹⁷² GEUDER H.: Einführung in das österreichische Planungs- und Baurecht; S.183 f.

¹⁷³ GEUDER H.: Einführung in das österreichische Planungs- und Baurecht; S.184.

Beispiel Salzburg: Hat die Gemeinde innerhalb einer Frist von 40 Jahren vor Bauplatzerklärung die Grundfläche erworben bzw. die Straße hergestellt, besteht die Verpflichtung zum Ersatz der Grunderwerbs- bzw. Straßenerhaltungskosten im gesetzlichen Ausmaß.¹⁷⁴ Siehe § 17 BGG.

▪ **Bauzwang (Bgl, Krnt, NÖ, OÖ, Sbg, Stmk)**

Einzelne Bundesländer sehen für die Nichtbebauung baureifer Grundstücke Konsequenzen vor, wie die Entrichtung von Abgaben, die Rückwidmung in Grünland oder Baulandbefristung ohne Entschädigungsanspruch.¹⁷⁵

Die Regelungen betreffend Anliegerleistungen und deren Form sind wiederum von Bundesland zu Bundesland verschieden. Auch, ob eine eigene Rechtsvorschrift betreffend Anliegerleistungen besteht oder diese Teil einer Übergeordneten sind, ist unterschiedlich. So gibt es etwa in Salzburg ein eigenes Anliegerleistungs- und Interessentenbeiträgegesetz während in der Steiermark dieser Bereich ebenfalls im Stmk. Baugesetz geregelt wird.

¹⁷⁴ GEUDER H.: Einführung in das österreichische Planungs- und Baurecht; S.185.

¹⁷⁵ Vgl. GEUDER H.: Einführung in das österreichische Planungs- und Baurecht; S.185.

5.3 Das Baubewilligungsverfahren in Österreich - Allgemein und Vergleich Salzburg / Steiermark

Maßgebliche Rechtsvorschriften für das Baubewilligungsverfahren sind die Landesbauordnungen und im weiteren Sinne das AVG (Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz), welches in Österreich Grundlage aller verwaltungsverfahrenrechtlichen Vorgänge ist. Das AVG findet allerdings nur subsidiäre Anwendung, vorrangig gelten die einzelnen Materiengesetze, in diesem Falle die BauO der Länder (siehe auch Kapitel 2.4 „Verwaltungsverfahrenrechtliche Grundlagen“). Die Tatsache, dass in den BauO unterschiedlich Genehmigungsverfahren (Anzeigepflichtig-, Bewilligungspflichtige Bauführungen, Freie Bauvorhaben, Vereinfachte Verfahren → siehe Tabelle 10: Übersicht – Verfahrensarten in den österreichischen Bauordnungen) je nach Umfang und Komplexität existieren wurde bereits geklärt. Bei den folgenden Ausführungen werden Bauanzeige- und Vereinfachte Verfahren allerdings außen vor gelassen. Es sollen hier vielmehr die Eckpunkte des klassischen Baubewilligungsverfahrens, das ordentliche Ermittlungsverfahren samt Bauverhandlung und dessen grundsätzlicher Ablauf geklärt werden. Die sog. „Großverfahren“ (UVP-Verfahren) werden hier nicht behandelt. Sie kommen zum Zug, wenn das geplante Projekt bestimmte Schwellenwerte erreicht bzw. aufgrund anderer im Gesetz festgelegter Kriterien oder der geplante Standort besondere Eigenschaften mitbringt. Nach § 44a AVG kann die Behörde ein Bauverfahren als Großverfahren führen, wenn daran voraussichtlich mehr als 100 Personen beteiligt sind. Obwohl vor allem das UVP-Verfahren als schwer zu führendes Verfahren gilt, welches idR ein hohes Maß an Vorbereitung erfordert, soll durch eine solche Verfahrens- und Entscheidungskonzentration insgesamt ein schnellerer Verfahrensabschluss erreicht werden.

Das Baubewilligungsverfahren stellt den zentralen Verfahrensabschnitt für Bauvorhaben dar, die nach den Bauordnungen als bewilligungspflichtig gelten. Sinn und Zweck eines solchen Verfahrens ist die Überprüfung des Bauvorhabens auf seine Übereinstimmung mit den von der Baubehörde wahrzunehmenden gesetzlichen Bestimmungen. Da die einzelnen Verfahrensschritte im Bauverfahren aufeinander aufbauen, haben vorgelagerte baurechtliche Verfahren (z.B. Bauplatzerklärung, Vorprüfung, etc.) wesentlichen Einfluss. Ein positiver Verfahrensabschluss bildet dabei die (eine) Voraussetzung für die nächste Stufe im Bauverfahren, wobei anzumerken ist, dass ein positiver Ausgang eines Vorverfahrens eine nochmalige Prüfung der dort behandelten Sachverhalte im Baubewilligungsverfahren nicht ausschließt.

5.3.1 Das Bauansuchen (Ansuchen um Baubewilligung)

Ein Baubewilligungsverfahren wird stets über einen Antrag des Bauwerbers (dessen der ein bestimmtes Bauvorhaben ausführen will oder für ein bereits ausgeführtes oder in der Ausführung begonnenes Vorhaben die Baubewilligung erwirken will) eingeleitet.¹⁷⁶

Die Baubewilligung ist bei der Baubehörde (Gemeindeamt, Magistrat, etc. → siehe Kapitel 4.2 „Zuständige Behörden im Bauverfahren nach den BauO - Baubehörden“) **schriftlich** (Brief, Fax, E-Mail, etc.) **zu beantragen** → „**Bauansuchen**“. In der Regel gibt es dafür vorgedruckte Formulare, die vom Bauwerber auszufüllen sind. Erhältlich sind diese beim jeweiligen Gemeindeamt / Magistrat bzw. bei den Bezirkshauptmannschaften. In vielen Fällen können sie aber auch über die Homepages der entsprechenden Stellen heruntergeladen werden (Beispiele siehe folgende Seiten). Da die Baubewilligung ein antragsbedürftiger Verwaltungsakt ist, kann ein Bewilligungsverfahren nicht von Amts wegen eingeleitet werden. Dem **schriftlichen Ansuchen (Bauansuchen)** sind **bestimmte Unterlagen** anzuschließen, vor allem¹⁷⁷

- ein **Grundbuchauszug** (ist der Bauwerber nicht Eigentümer auch die Zustimmung des Eigentümers),
- der **Nachweis der Bauplatzerklärung** bzw. Angaben über die **Bauplatzeignung**,
- verschiedene Pläne (z.B. Lageplan, Übersichtsplan, Grundrisse, Schnitte und Ansichten → **Einreichplan** (Näheres dazu in Kapitel 6 „Einreichplan und Baubeschreibung“),
- eine **Baubeschreibung** (Enthält sämtliche für die Baubewilligung notwendigen Angaben zum Bauvorhaben, welchen nicht aus den Plänen ersichtlich sind. (Näheres dazu in Kapitel 6 „Einreichplan und Baubeschreibung“),
- einen **Energieausweis**,
- ein **Parteienverzeichnis**, sowie
- die genaue **Angabe des Gegenstandes der Bewilligung**.

Desweiteren können nach den Bauordnungen bzw. im Zuge des Bauverfahrens, je nach Umfang und Art des Bauvorhabens weitere Unterlagen erforderlich werden. So z.B. statische Berechnungen, Bodengutachten etc.. Auch hier unterscheiden sich die Regelungen der BauO in ihren Einzelheiten ganz erheblich.

¹⁷⁶ Vgl. HAUER W.: Der Nachbar im Baurecht; S.89.

¹⁷⁷ Vgl. BACHMANN S., BAUMGARTNER G., FEIK R., GIESE K.J., JAHNEL D. LIENBACHER G.: Besonderes Verwaltungsrecht; S.375.

Das Ansuchen gilt erst als eingebracht, wenn es tatsächlich bei der Behörde eingelangt ist. D.h. die Gefahr des Verlustes eines verschickten Bauansuchens trifft den Bauwerber (Ansucher).¹⁷⁸

Weist das Bauansuchen formale oder inhaltliche Mängel auf, so hat die Behörde nach dem AVG von Amts wegen deren unverzügliche Behebung zu veranlassen – sie ist nicht automatisch zur Zurückweisung des Bauansuchens berechtigt. Dem Bauwerber ist dazu eine angemessene Frist zu setzen. Wird der Mangel innerhalb dieser Frist nicht behoben, ist das Bauansuchen zurückzuweisen; wird der Mangel fristgerecht behoben gilt das Anbringen als ursprünglich richtig eingebracht.¹⁷⁹

BEISPIEL SALZBURG (Rechtslage und zusätzliche Anmerkungen zu vorhergehenden allgemeinen Ausführungen):

Das Sbg BauPolG gibt etwa in § 4 folgende, für ein Bewilligungsansuchen ¹⁾ erforderliche, Unterlagen an:

- **Amtlich beglaubigter Grundbuchsauszug** oder eine Amtsbestätigung, woraus die Eigentümer des Grundstückes ersehen werden können – **nicht älter als 3 Monate (1-fach)** - erhältlich bei jedem beliebigen Bezirksgericht bzw. bei einem Notar.
- **Planliche Darstellungen (Pläne) und eine technische Beschreibung (+ Energieausweis)** des Bauvorhabens nach Maßgabe des § 5 Sbg BauPolG (**3-fach**).
- Ein **Verzeichnis der** gemäß § 7 Sbg BauPolG als **Parteien** in Betracht kommenden Rechtsträger unter Angabe der Parzellennummern sowie der Namen und Anschriften der Eigentümer der Grundstücke. Die Übereinstimmung des Verzeichnisses mit dem Grundbuchstand ist vom Bewilligungswerber durch eine ausdrückliche Erklärung zu bestätigen (**1-fach**).
- Bei Bauführungen erforderlichenfalls die **Bauplatzerklärung (1-fach)** (Bescheid, Verhandlungsschrift und Lageplan) gemäß den §§ 12 ff des Bebauungsgrundlagengesetzes - BGG, **soweit diese nicht mit dem Bauansuchen beantragt wird.**

Bei baulichen Maßnahmen, für die eine Zustimmung von Parteien vorliegt, hat der Bewilligungswerber dies im Ansuchen bekanntzugeben und das nach § 7 Abs 9 vorletzter und letzter Satz festgelegte Formular (siehe folgende Seiten) anzuschließen.

¹⁾Siehe dazu auch Beispiel Formulare unten!

¹⁷⁸ Vgl. SCHERZ B.: Diplomarbeit - Bewilligungsverfahren im STMK. BauG, in der GewO, im ForstG, im WRG und im UVP-G für den Planer; S.12.

¹⁷⁹ Vgl. WIELINGER G.: Einführung in das österreichische Verwaltungsverfahrenrecht; S.46.

Dazu § 7 Abs 9 Sbg BauPolG:

Wenn die im Abs 1 Z 1 und 2 genannten Person²⁾ im Hinblick auf ihre subjektivöffentlichen Rechte (§ 9 Abs 1 Z 5 und 6) der baulichen Maßnahme unwiderruflich zustimmen, haben sie keine Parteistellung im weiteren Verfahren. Für die Zustimmung ist ein Formular zu verwenden, dessen näherer Inhalt von der Landesregierung durch Verordnung festzulegen ist. Das Formular hat jedenfalls den Hinweis auf die mit der Zustimmung verbundenen Rechtsfolgen zu enthalten. Außerdem müssen die Pläne von den zustimmenden Personen unterfertigt sein.

- Ist im Zusammenhang mit der baulichen Maßnahme aufgrund anderer Rechtsvorschriften eine weitere behördliche Bewilligung (z.B. Naturschutz- oder wasserrechtliche Bewilligung) erforderlich, so ist dem Ansuchen auch der diesbezügliche Bescheid oder eine amtliche Bestätigung (1-fach) der Behörde beizulegen, aus der ersichtlich ist, dass der Bewilligungswerber das in Betracht kommende behördliche Verfahren anhängig gemacht hat.
- Gegeben falls kann die Behörde allerdings auch weitere Unterlagen (1-fach) gemäß § 5 Abs. 6 und 7 BauPolG vorschreiben.

Fehlen Unterlagen, hat die Baubehörde dem Bewilligungswerber unter Bezeichnung der erforderlichen Bewilligung, der betreffenden Rechtsvorschriften und der zuständigen Behörde eine angemessene Frist zur Vorlage zu setzen. Die Baubehörde kann aber auch die Beibringung die in den obigen Punkten angeführten Unterlagen nachsehen, wenn die bauliche Maßnahme keinen wesentlichen Einfluss auf Bauten ausübt, hierdurch öffentlich-rechtliche Verpflichtungen und Dienstbarkeiten zugunsten öffentlicher Einrichtungen nicht nachteilig berührt werden und diese Unterlagen zur ausreichenden Beurteilung der baulichen Maßnahmen nicht erforderlich sind.

²⁾ **Nachbarn** und jene **Eigentümer der Hauptversorgungs-einrichtungen**, die oder deren Sicherheitsabstand durch die geplante bauliche Maßnahme unmittelbar erfasst werden.

Das Land Salzburg stellt für alle Bezirke sowie für die Stadt Salzburg bereits eigene Formulare für Baubewilligungsansuchen zur Verfügung. Ein Beispiel:



Ansuchen um Baubewilligung
gem. § 2 Abs. 1 BauPoliG

Zutreffendes bitte ankreuzen bzw. nicht-zutreffendes streichen!

Name des Antragstellers und Grundeigentümers, Bezeichnung der juristischen Person:
Anschrift, Tel.-Nr., E-mail-Adr.: (mit der Angabe der E-mail-Adresse erkläre ich mich mit der E-mail-Korrespondenz mit der Behörde einverstanden)
Bezeichnung des Bauvorhabens: <input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Zu- oder Aufbau <input type="checkbox"/> Umbau <input type="checkbox"/> Errichtung oder erhebliche Änderung einer technischen Einrichtung (Heizungsanlagen, Klima- und Lüftungsanlagen u.dgl.) <input type="checkbox"/> Änderung der Art des Verwendungszweckes <input type="checkbox"/> Abbruch eines Baues <input type="checkbox"/> die Errichtung und erhebliche Änderung von Ein- und Ausfahrten zu bzw. von Kraftfahrzeug-Abstellplätzen oder Garagen bzw. Kraftfahrzeug-Stellplätzen sowie von dazu gehörigen Wendepflätzen <input type="checkbox"/> Einfriedung gegen öffentliche Verkehrsfläche <input type="checkbox"/> Stützmauern <input type="checkbox"/> sonstiges
Beschreibung der baulichen Maßnahme:
Ausführungsort der baulichen Maßnahme/Baustelle: (Grundstück Nr., Einlagezahl, Grundbuch der Katastralgemeinde, Adresse)
Bauplatzerklärung: <input type="checkbox"/> erteilt mit Bescheid der/des _____ vom _____ Zl. _____ <input type="checkbox"/> bereits abhängig (Ansuchen vom _____) <input type="checkbox"/> wird als selbständiger Verwaltungsakt beantragt (Antrag liegt bei) <input type="checkbox"/> wird gemeinsam mit der Baubewilligung beantragt (Antrag liegt bei)

Land Salzburg Form w210-0.09



Ansuchen um ausnahmsweise Zulassung der Unterschreitung der gesetzlich erforderlichen Mindestabstände zu den Bauplatzgrenzen gemäß § 25 Abs. 8 Bebauungsgrundlagengesetz <input type="checkbox"/> Beschreibung des Ausnahmeansuchens wie folgt:
Ansuchen um eine Ausnahme von baurechtlichen Vorschriften (z.B. Raumhöhe, Belichtung etc.) gemäß § 61 Bautechnikgesetz <input type="checkbox"/> Beschreibung des Ausnahmeansuchens wie folgt:
Zustimmungserklärung der Nachbarn und der Eigentümer der Hauptversorgungseinrichtungen gem. § 7 Abs. 9 BauPolG liegt bei (hieszu ist ausschließlich das Formular Z 1 gem. LGBl 56/2002 idF LGBl Nr. 33/2005 heranzuziehen) <input type="checkbox"/> für alle Nachbarn <input type="checkbox"/> für alle Eigentümer der Hauptversorgungseinrichtungen <input type="checkbox"/> liegt nicht vor
Zustimmungserklärung der Nachbarn gem. § 25 Abs. 7a BGG liegt bei (hieszu ist ausschließlich das Formular Z 2 gem. LGBl 56/2002 idF LGBl Nr. 33/2005 heranzuziehen) <input type="checkbox"/> für alle betroffenen Nachbarn <input type="checkbox"/> liegt nicht vor
Verzeichnis der Nachbarn gem. § 7 Abs. 1 Z 1 lit a BauPolG <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Bauführer: (sofern bereits bekannt)
Verfasser der Unterlagen: (Vor- und Zuname, Anschrift)

Unterfertigung des Bauansuchens durch den (die) Bewilligungswerber(in); gleichzeitig wird gemäß 45 Abs 2 ROG 2009 bestätigt, dass es sich bei dem Vorhaben um kein Zweitwohnvorhaben, um keinen Beherbergungsgroßbetrieb und keinen Handelsgroßbetrieb handelt.*

Ort, Datum

Unterschrift des Bewilligungswerbers

Unterfertigung des Bauansuchens durch den Verfasser der Unterlagen, der gegenüber der Baubehörde für die Richtigkeit der Unterlagen haftet; der Verfasser der Unterlagen bestätigt gleichzeitig, über die gesetzlich erforderliche Planungsbefugnis zu verfügen;

Ort, Datum

Unterschrift des Verfassers der Unterlagen

* Anmerkung: Wenn das Vorhaben auf einem ausgewiesenen Bauland, Zweitwohnungsgebiet oder Gebiete für Beherbergungsgroßbetriebe oder Gebiete für Handelsgroßbetriebe errichtet werden soll, so ist die Erklärung entsprechend abzuändern.

Erforderliche Beilagen zum Ansuchen**1-fach**

- a) amtlich beglaubigter Grundbuchsauszug oder Amtsbestätigung, woraus die Eigentümer des Grundstückes ersehen werden können (diese Unterlage darf nicht älter als 3 Monate sein)
- b) ggf. Kopie der Bauplatzerklärung (Bescheid, Verhandlungsschrift und Lageplan)
- c) soweit eine Zustimmung der Parteien vorliegt, hat der Bewilligungswerber dies im Ansuchen bekannt zu geben und das Formular Z 1 (LGBl 56/2002 idF LGBl Nr. 33/2005) bzw. das Formular Z 2 (LGBl 56/2002 idF LGBl Nr. 33/2005) anzuschließen
- d) ggf. weitere, in Zusammenhang mit der baulichen Maßnahme aufgrund anderer Rechtsvorschriften erforderliche behördliche Bewilligungen (z.B. nach naturschutz- und wasserrechtlichen Bestimmungen) gem. § 4 Abs. 3 BauPolG bzw. die Bestätigung dass die in Betracht kommenden Verfahren anhängig gemacht worden sind
- e) ggf. weitere Unterlagen gem. § 5 Abs. 6 und 7 BauPolG lt. Vorschreibung durch die Baubehörde

3-fach**Baupläne**

- a) ein auf der Grundlage der erteilten oder beantragten Bauplatzerklärung verfasster Lageplan über den Bauplatz und seine Umgebung, der eine eindeutige Bestimmung der Lage des Baues im Bauplatz und im Verhältnis zu den gemäß § 7 Abs 1 Z 1 maßgebenden Grundstücken einschließlich der Bauten darauf sowie zu den öffentlichen Verkehrsflächen ermöglicht; aus diesem Plan müssen überdies die Lage des Bauplatzes zur Nordrichtung, seine Größe, alle auf dem Bauplatz bestehenden Bauten sowie alle hierauf vorhandenen Hauptversorgungseinrichtungen (Energieversorgungs-, Wasserversorgungs- und Abwasserleitungen samt Sicherheitsabständen) ersichtlich sein; ferner muss auf diesem Plan die Lage und die Größe der im Bauplatz zu bebauenden Fläche angegeben sein; in den Lageplan sind schließlich auch die verpflichtend zu schaffenden Kraftfahrzeug-Stellplätze, die Zu- und Abfahrten dazu bzw davon, die Wendepunkte sowie die Ein- und Ausfahrten zu bzw von Kraftfahrzeug-Abstellplätzen oder Garagen von bzw in Straßen mit öffentlichem Verkehr einzuzeichnen;
- b) die Grundrisse sämtlicher in Betracht kommender Geschosse mit Angabe des geplanten Verwendungszweckes der Räume und mit Einzeichnung der verpflichtend zu schaffenden Kraftfahrzeug- Stellplätze;
- c) die notwendigen Schnitte, insbesondere die Stiegenhausschnitte;
- d) alle Ansichten, die zur Beurteilung der äußeren Gestalt des Baues und des allfälligen Anschlusses an die Nachbarbauten erforderlich sind;
- e) soweit es für die Erteilung der Bewilligung notwendig ist, die Darstellung der Anlagen für die Sammlung und Ableitung der Abwässer;
- f) gegebenenfalls die Angabe der Art und die Darstellung der baulichen Vorsorge für Heizungsanlagen samt Rauchfängen einschließlich der Rauchfanganschlüsse, allfällige Aufzüge, Lüftungs- und Förderleitungen, Klimaanlage udgl.

Auch die anzuschließenden Unterlagen sind dort noch einmal explizit angeführt.

Technische Beschreibung

- a) eine Beschreibung über die technischen Einzelheiten des Baus;
- b) die Angabe der Grundflächen-, Geschößflächen- bzw Baumassenzahl, der Wohnnutz- bzw Nutzflächen und des umbauten Raumes;
- c) die Angabe der für den baurechtlich gebotenen Mindestwärmeschutz von Bauten maßgeblichen Energiekennzahlen;
- d) eine Beschreibung der für das Ansehen des Baus maßgebenden Umstände, soweit diese nicht aus den Bauplänen zu entnehmen sind;
- e) eine Beschreibung der Bodenverhältnisse und
- f) bei Garagen die Angabe für welche nach dem verwendeten Treibstoff zu unterscheidende Fahrzeuge die Garage bestimmt ist, wenn eine Nutzung mit anderen Fahrzeugen beabsichtigt ist als solchen, die mit Benzin oder Diesel betrieben werden.

Bei Zu-, Auf- und Umbauten müssen die Baupläne auch den Altbestand mit bewilligter Widmung des Baues erkennen lassen. Die Baupläne müssen auf haltbarem Papier und den technisch üblichen Farbgebungen erstellt werden und genau kotiert sein.

Die Pläne müssen maßstabgerecht gezeichnet und in ihrer Größe und Faltung dem Normformat 21 cm mal 29,7 cm angepasst sein.

Bitte beachten Sie: Mit der Ausführung der baulichen Maßnahme darf erst nach Rechtskraft der Baubewilligung begonnen werden!

Hinweise zum Baubewilligungsverfahren*)**a.) Wofür ist eine Baubewilligung erforderlich?**

Für folgende bauliche Maßnahmen - soweit diese nicht bewilligungsfrei (§ 2 Abs. 2 und 3 BauPolG) sind - ist eine Baubewilligung erforderlich (§ 2 Abs. 1 BauPolG):

1. die Errichtung von oberirdischen und unterirdischen Bauten einschließlich der Zu- und Aufbauten;
2. die Errichtung von technischen Einrichtungen von Bauten, soweit diese Einrichtungen geeignet sind, die Festigkeit oder Brandsicherheit des Baues zu beeinflussen oder sonstige Belange nach § 1 Abs. 1 BauTG erheblich zu beeinträchtigen (Heizungsanlagen, Klima- und Lüftungsanlagen udgl oder es sich um Haukanäle zu einer Kanalisationsanlage handelt;
3. die Änderung oberirdischer Bauten, die sich erheblich auf ihre äußere Gestalt oder ihr Ansehen auswirkt, insb. auch die Anbringung von Werbeanlagen;
4. die so. Änderung von Bauten und technische Einrichtungen, die geeignet ist, die Festigkeit oder Brandsicherheit des Baues zu beeinflussen oder die so. Belange des § 1 Abs. 1 BauTG erheblich zu beeinflussen;
5. die Änderung des Verwendungszweckes von Bauten oder Teilen von solchen;
6. der Abbruch von Bauten (ausgenommen freistehende Bauten mit einem umbauten Raum von weniger als 500m²);
- 6a. die Errichtung oder erhebliche Änderung von Ein- und Ausfahrten zu bzw von Kraftfahrzeug-Abstellplätzen oder Garagen von bzw in Straßen mit öffentlichem Verkehr, wenn nicht die Zustimmung des Straßenerhalters oder bei Landesstraßen oder Gemeindestraßen ein Bescheid gemäß § 26 Abs 2 bzw § 28 Abs 3 des Landesstraßengesetzes 1972 vorliegt;
- 6b. die Errichtung oder erhebliche Änderung von Zu- und Abfahrten zu bzw von Kraftfahrzeug-Stellplätzen und von dazugehörigen Wendeplätzen;
7. die Errichtung und erhebliche Änderung von Einfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen sowie die Errichtung und erhebliche Änderung von Einfriedungen gegen Nachbargrundstücke, wenn sie als Mauern, Holzwände oder gleichartig ausgebildet sind und eine Höhe von 1,5m übersteigen;
- 7a. die Errichtung und erhebliche Änderung von Stütz- und Futtermauern von mehr als 1,5 m Höhe, es sei denn, dass die Maßnahme im Zusammenhang mit der Schaffung von öffentlichen Verkehrsflächen oder Wasserbauten steht;
8. die Errichtung und erhebliche Änderung von freistehenden Industrieschornsteinen, Tribünenanlagen und Flutlichtbauwerken, Traglufthallen, Windkraftanlagen und Aufstellung von Zelten, deren überdachte Fläche 50m² übersteigt, sowie die Aufstellung von Wohnwagen außerhalb eines Campingplatzes, wenn diese nicht ortsbeweglich ausgestaltet sind oder in einer Art und Weise ständig benutzt werden, die der Nutzung als Wohnung oder Zweitwohnung entspricht.

Daneben finden sich auch noch Hinweise zum Bewilligungsverfahren. Nähere Erläuterungen dazu in den weiteren Kapiteln dieser Arbeit.

b.) Voraussetzung eines befugten Planverfassers

Im Baubewilligungsverfahren müssen für Bauführungen gem. § 2 Abs. 1 Z 1 BauPolG mit einem umbauten Raum von mehr als 300m² die Unterlagen von einem hiezu nach den gewerberechtlichen oder so. Vorschriften ausdrücklich befugten Person verfasst und unterfertigt sein. Der Verfasser ist gegenüber die Baubehörde für die Richtigkeit der Unterlagen haftbar.

c.) Wie sieht der weitere Verfahrensablauf nach Einbringung des Bauansuchens aus?

Über das Bauansuchen ist nach Durchführung der Vorprüfung und des Ermittlungsverfahrens (ggf. einschließlich einer mündlichen Verhandlung) durch Bescheid der Baubehörde zu entscheiden. Mit dem Bauansuchen kann gleichzeitig - sofern die betr. Grundfläche noch nicht zum Bauplatz erklärt wurde - auch ein Ersuchen auf Bauplatzzerklärung (als selbstständiger Verwaltungsakt oder gemeinsam mit dem Bauansuchen) beantragt werden. Die Ausführung einer baulichen Maßnahme ohne Baubewilligung ist eine Verwaltungsübertretung und mit einer Geldstrafe von bis zu 25.000 € (im Fall der Uneinbringlichkeit Ersatzfreiheitsstrafe bis 6 Wochen) zu bestrafen.

*) die Hinweise auf diesem Formular geben lediglich einzelne baurechtliche Bestimmungen wieder, auf deren Inhalt seitens der Baubehörde besonders hingewiesen wird, sie ersetzen nicht die Kenntnis aller anderen, mit diesem Verfahren verbundenen baurechtlichen und bautechnischen Vorschriften durch Antragsteller bzw. Bauherren, Planer, Bauführer und Bauausführenden.

Abbildung 16: Land Salzburg – Formular – Ansuchen um Baubewilligung¹⁸⁰

¹⁸⁰ Land Salzburg: http://www.salzburg.gv.at/buerger-service/service-formulare-einstieg/service-formulare-formulareinstieg/service-formulare-bauen_und_wohnen.htm, Datum des Zugriffs: 23.11.2009.



Zustimmung einer Partei zu einer bewilligungspflichtigen Maßnahme
gemäß § 7 Abs 9 BauPolG

Formular Z 1

1. Angaben zur Person des Bewilligungswerbers

Vor- und Zuname/Bezeichnung der juristischen Person:
Geburtsdatum (nur bei physischen Personen):
Anschrift:

2. Angaben zur bewilligungspflichtigen Maßnahme (Gegenstand des Bauansuchens)

Ausführungsort für die Maßnahme	
Grundstück Nr.:	Einlagezahl:
allenfalls Katastralgemeinde bzw. Abteilung:	
Grundbuch:	Bezirksgericht:
Beschreibung der Maßnahme:	

Die Maßnahme ergibt sich in ihren Einzelheiten aus den gleichzeitig zur Einsicht vorgelegten Bauplänen.

3. Angaben betreffend die zustimmende(n) Person(en)

Vor- und Zuname/Bezeichnung der juristischen Person:
Geburtsdatum (nur bei physischen Personen):
Anschrift:

Land Salzburg Form w217-5.09



<input type="checkbox"/> Ich bin/Wir sind/Die von mir/uns vertretene Person ist Eigentümer(in) des (der)	
Grundstücke(s) Nr.:	Einlagezahl:
allenfalls Katastralgemeinde bzw. Abteilung:	
Grundbuch:	Bezirksgericht:

In dieser Eigenschaft bin ich/sind wir/ist sie Nachbar im Sinn des § 7 Abs 1 Z 1 lit a BauPolG.

<input type="checkbox"/> Die von mir/uns vertretene juristische Person ist Eigentümerin einer Hauptversorgungseinrichtung im Sinn des § 7 Abs 1 Z 2 BauPolG zum vorgelegten Bauvorhaben.
--

<input type="checkbox"/> Die zustimmende(n) Person(en) wird (werden) vertreten durch
Vor- und Zuname:
Anschrift:
Nachweis der Vertretungsbefugnis:
Bei berufsmäßigen Vertretern Datum der Vollmacht:

Bei sonstigen Bevollmächtigten ist eine Vollmacht anzuschließen.

4. Zustimmung und Rechtsfolgen

<input type="checkbox"/> Ich stimme/Wir stimmen
<input type="checkbox"/> Ich stimme/Wir stimmen namens der von mir/uns vertretenen Person
der unter Pkt 2 beschriebenen und aus den gleichzeitig vorgelegten Bauplänen sich ergebenden Maßnahme zu. Zum Nachweis der Identität der vorgelegten Baupläne wurden diese von mir/uns eigenhändig unterfertigt.
Die Zustimmung zu dieser baulichen Maßnahme ist unwiderruflich und gilt auch für die Rechtsnachfolger im Eigentum des (der) unter Pkt 3 bezeichneten Grundstücke(s).
Ich bin/Wir sind in Kenntnis davon, dass ich/wir /die von mir/uns vertretene Person auf Grund dieser Zustimmung keine Parteistellung im weiteren Verfahren zur Bewilligung dieses Projektes haben / hat. Die Erhebung von Einwendungen gegen das Vorhaben ist daher nicht mehr möglich.

Ort, Datum _____

Unterschrift der zustimmenden Person(en) oder ihres (ihrer) Vertreter(s) _____

Abbildung 17: Land Salzburg - Formular - Zustimmung einer Partei zu einer bewilligungspflichtigen Maßnahme gemäß § 7 Abs 9 Sbg BauPolG¹⁸¹

¹⁸¹ Land Salzburg: http://www.salzburg.gv.at/buerger-service/service-formulare-einstieg/service-formulare-formulareinstieg/service-formulare-bauen_und_wohnen.htm, Datum des Zugriffs: 24.11.2009.



Formular Z 2

Zustimmung einer Partei zu einer baulichen Maßnahme

gemäß § 25 Abs 7a Bebauungsgrundlagengesetz

1. Angaben zur Person des Zustimmungswerbers

Vor- und Zuname/Bezeichnung der juristischen Person:	
Geburtsdatum (nur bei physischen Personen):	
Anschrift:	

2. Angaben zur baulichen Maßnahme

Ausführungsort für die Maßnahme	
Grundstück Nr.:	Einlagezahl:
allenfalls Katastralgemeinde bzw. Abteilung:	
Grundbuch:	Bezirksgericht:
<i>Die Maßnahme ergibt sich in ihren Einzelheiten aus den gleichzeitig zur Einsicht vorgelegten Bauplänen.</i>	
Gegenstand der Zustimmung:	
<input type="checkbox"/> Unterschreitung des Abstandes von 2 m zwischen den äußersten Teilen des Baues und der Bauplatzgrenze <input type="checkbox"/> Überschreitung der Traufenhöhe von höchstens 2,5 m <input type="checkbox"/> Überschreitung der Firsthöhe von höchstens 4 m <input type="checkbox"/> Überschreitung der gedachten Linie zwischen der höchstzulässigen Traufe von 2,5 m zur Bauplatzgrenze und dem höchstzulässigen First von 4 m in 3,5 m Entfernung	

3. Angaben betreffend die zustimmende(n) Person(en)

Vor- und Zuname/Bezeichnung der juristischen Person:	
Geburtsdatum (nur bei physischen Personen):	
Anschrift:	

Land Salzburg Form w218-5.09



<input type="checkbox"/> Ich bin/Wir sind/Die von mir/uns vertretene Person ist Eigentümer(in) des (der)	
Grundstücke(s) Nr.:	Einlagezahl:
allenfalls Katastralgemeinde bzw. Abteilung:	
Grundbuch:	Bezirksgericht:

In dieser Eigenschaft bin ich/sind wir/ist sie Nachbar im Sinn des § 7 Abs 1 Z 1 lit a BauPolG zum vorgelegten Bauvorhaben.

<input type="checkbox"/> Die zustimmende(n) Person(en) wird (werden) vertreten durch
Vor- und Zuname:
Anschrift:
Nachweis der Vertretungsbefugnis:
Bei berufsmäßigen Vertretern Datum der Vollmacht:

Bei sonstigen Bevollmächtigten ist eine Vollmacht anzuschließen.

4. Zustimmung und Rechtsfolgen

<input type="checkbox"/> Ich stimme/Wir stimmen
<input type="checkbox"/> Ich stimme/Wir stimmen namens der von mir/uns vertretenen Person
dem Bauvorhaben nach Maßgabe des Pkt 2 und den gleichzeitig vorgelegten Bauplänen zu. Ich bin/Wir sind in Kenntnis davon, dass die Erhebung von Einwendungen dagegen im weiteren baubehördlichen Verfahren nicht mehr möglich ist. Zum Nachweis der Identität der vorgelegten Baupläne wurden diese von mir/uns eigenhändig unterfertigt.
Die Zustimmung ist unwiderruflich und gilt auch für die Rechtsnachfolger im Eigentum des (der) unter Pkt 3 bezeichneten Grundstücke(s).

Ort, Datum

Unterschrift der zustimmenden Person(en) oder ihres (ihrer) Vertreter(s)

Abbildung 18: Land Salzburg - Formular – Zustimmung einer Partei zu einer baulichen Maßnahme gemäß § 25 Abs 7a Bebauungsgrundlagengesetz¹⁸²

¹⁸² Land Salzburg: http://www.salzburg.gv.at/buerger-service/service-formulare-einstieg/service-formulare-formulareinstieg/service-formulare-bauen_und_wohnen.htm, Datum des Zugriffs: 24.11.2009.

Wird nach § 10 Sbg BauPolG ein „Vereinfachtes Verfahren“ durchgeführt bzw. bestehen die Voraussetzungen (§ 10 Abs 1 Sbg BauPolG) dafür, so gibt es auch dazu ein eigenes Formular. Es unterscheidet sich nicht wesentlich von dem oben gezeigten, geringe Unterschiede bestehen jedoch. Im vereinfachten Verfahren sind Pläne und technische Beschreibung jedenfalls von einer hierzu nach den gewerberechtlichen oder sonstigen Rechtsvorschriften ausdrücklich befugten Person zu verfassen und zu unterfertigen, ausgenommen es handelt sich um zu Wohnbauten gehörige und dem Bedarf der Bewohner dienende eingeschossige Nebenanlagen (Garagen, überdachte Kraftfahrzeug-Stellplätze, Garten- und Gerätehütten, Holzlagen, Glas- und Gewächshäuser u.a.) mit einer überdachten Fläche von nicht mehr als 20m². Der Verfasser der Unterlagen hat ausdrücklich zu bestätigen, dass alle im Zeitpunkt des Bauansuchens geltenden baurechtlichen Anforderungen eingehalten werden, soweit nicht gleichzeitig mit diesem um eine Ausnahme davon angesucht wird (§ 10 Abs. 4 Sbg BauPolG). Hier unterscheidet sich das vereinfachte Verfahren vom Baubewilligungsverfahren, denn für das Baubewilligungsverfahren normiert das Salzburger Baupolizeigesetz, **müssen** nur für Bauführungen gemäß § 2 Abs. 1 Z 1 mit einem umbauten Raum von mehr als 300m³ die Unterlagen von einer hierzu nach den gewerberechtlichen oder sonstigen Vorschriften ausdrücklich befugten Person verfasst und unterfertigt sein. Die Behörde **kann** allerdings auch für **andere** Zu-, Auf- oder Umbauten, welche als bewilligungspflichtig gelten, die Vorlage der von einer solchen Person verfassten Unterlagen verlangen. Im Baubewilligungsverfahren ist der Verfasser gegenüber der Baubehörde für die Richtigkeit der Unterlagen haftbar. Siehe dazu auch die zuvor gezeigten Formulare – Hinweise – Voraussetzungen eines befugten Planverfassers. In beiden Verfahren hat Pläne und technische Beschreibung auch der Bauwerber zu unterfertigen.

BEISPIEL STEIERMARK (Rechtslage und zusätzliche Anmerkungen zu vorhergehenden allgemeinen Ausführungen):

Gemäß § 22 Stmk. BauG sind folgende Unterlagen dem Bauansuchen anzuschließen:

- Ein Nachweis des Eigentums oder des Baurechtes an dem für die Bebauung vorgesehenen Grundstück in Form einer **amtlichen Grundbuchabschrift** oder in anderer rechtlich gesicherter Form, jeweils **nicht älter als sechs Wochen (1-fach)** - erhältlich bei jedem beliebigen Bezirksgericht bzw. bei einem Notar.
- Eine Zustimmungserklärung des Grundeigentümers oder des Bauberechtigten, wenn der Bauwerber nicht selbst Grundeigentümer oder Bauberechtigter ist (1-fach).

- Ein **Nachweis**, dass die zu bebauende **Grundstücksfläche (1-fach)** sofern diese nicht in zwei Katastralgemeinden liegt aus einem Grundstück im Sinne des Vermessungsgesetzes, BGBl. Nr. 306/1968, in der Fassung BGBl. Nr. 480/1980, besteht. Der Nachweis kann entfallen
 - ♦ für bestehende Bauten,
 - ♦ für Bauten, die sich auf Grund ihrer Funktion üblicherweise über zwei Grundstücke erstrecken,
 - ♦ wenn rechtswirksame Bebauungspläne bestehen, denen ein Teilungsplan zugrunde liegt,
 - ♦ sowie bei land- und forstwirtschaftlichen Bauten im Freiland.

Dieser Nachweis muss, wenn er nicht mit dem Ansuchen um Baubewilligung beigebracht wird, spätestens bei der Erteilung der Baubewilligung erbracht werden.

- Ein **Verzeichnis der Grundstücke, die bis zu 30,0 m von den Bauplatzgrenzen entfernt liegen**, jeweils mit Namen und Anschriften der Eigentümer dieser Grundstücke.
- **Angaben über die Bauplatzeignung** (gemäß § 5 Stmk. BauG).
- **Das Projekt in min. 2-facher** - kann allerdings auch in höherer Anzahl erforderlich werden, sofern dies die Behörde vorschreibt bzw. aufgrund weiterer, für das geplante Bauvorhaben relevanter Rechtsvorschriften – **Ausfertigung bestehend aus:**
 - ♦ **Einreichplan**
 - ♦ **Bruttogeschossflächenberechnung aller Geschoße in überprüfbarer Form**
 - ♦ **Energieausweis**
 - ♦ **Baubeschreibung**

Wenn aus den oben angeführten Unterlagen allein nicht beurteilt werden kann, ob das geplante Bauvorhaben den Vorschriften dieses Gesetzes entspricht, sind **auf Verlangen** der Behörde **weitere Nachweise**, insbesondere

- über die Standsicherheit,
- die Tragfähigkeit des Bodens,
- die Einhaltung des Brand und Schallschutzes u.dgl.,
- sowie ein Höhenschichtlinienplan zu erbringen.
- Zudem besteht die Möglichkeit, dass aufgrund anderer Rechtsvorschriften, zusätzliche Unterlagen erforderlich werden bzw. wie oben schon erwähnt, der Umfang der zu erbringenden Unterlagen größer wird. So werden z.B. in der Stadt Graz nach dem Grazer Altstadterhaltungsgesetz 2008 für bestimmte Zonen weitere

Unterlagen erforderlich, außerdem sind auch die oben angeführten Projektunterlagen in dreifacher Ausfertigung vorzulegen (mehr dazu im Kapitel 9 „Ortsbildschutz“).

Die Behörde kann allerdings auch von der Beibringung einzelner angeführter Unterlagen absehen, wenn die Unterlagen, die beigebracht wurden zur Beurteilung des Vorhabens ausreichend sind. Pläne und Baubeschreibung sind vom Bauwerber, von den Grundeigentümern oder Bauberechtigten und von den Verfassern der Unterlagen allfälliger weitere Nachweise, vom Bauwerber und von den Verfassern der Unterlagen unter Beisetzung ihrer Funktion zu unterfertigen. Als Verfasser der Unterlagen kommen nur dazu gesetzlich Berechtigte in Betracht.

Ein sogenanntes „Vereinfachtes Verfahren“ kennt das Stmk. BauG nicht, hier ist ein Anzeigeverfahren (§ 33 Stmk. BauG) für Bauvorhaben, welchen die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllen (§ 20 Stmk. BauG) vorgesehen.

Name und Anschrift des Bauwerbers

Ansuchen um Baubewilligung

An die

**Baubehörde erster Instanz
der Gemeinde**

Gemäß § 22 Abs. 1 des Steiermärkischen Baugesetzes (BauG), LGBl. Nr. 59/1995 idgF, wird von dem unterfertigten Bauwerber um die Erteilung der Baubewilligung für die¹⁾

auf dem Bauplatz, bestehend aus dem Grundstück von

Grundstück Nr.:

EZ.: , KG.: , angesucht.

In der Beilage übermittle ich die Unterlagen gemäß §§ 22 Abs. 2 und 23 BauG²⁾

Für den Bauplatz liegt ein rechtskräftiger Widmungsbewilligungsbescheid

vom , Zahl , vor.

, am

Unterschrift des Bauwerbers

¹⁾ Hier ist das zu bewilligende Bauvorhaben anzuführen, z.B. die Errichtung eines Neu-, Zu- oder Umbaues von baulichen Anlagen; Nutzungsänderung; die Errichtung, Änderung oder Erweiterung von Abstellflächen für Kraftfahrzeuge, Garagen und Nebenanlagen; Einfriedung gegen Nachbargrundstücke oder öffentliche Verkehrsflächen; Veränderung des natürlichen Geländes, Aufstellung von Fahrzeugen o.ä.

²⁾ Siehe Merkblatt zum Bauansuchen.

Abbildung 19: Land Steiermark – Formular – Ansuchen um Baubewilligung¹⁸³

¹⁸³ Das Land Steiermark: <http://www.e-government.steiermark.at/cms/beitrag/10635151/2220590/>, Datum des Zugriffs: 03.07.2010.



Bauansuchen

Mag.Ab. 17 Bau- und Anlagenbehörde
 Europaplatz 20, A-8011 Graz
 Telefon: (0316) 872-5002, Fax: -5079
 E-Mail: bab@stadt.graz.at

Hinweis: Bitte füllen Sie alle Felder korrekt aus. Die mit einem * gekennzeichneten Felder sind verpflichtend auszufüllen. Für alle Datumseingaben gilt das Format „TT.MM.JJJJ“.

Sie können das Formular direkt am Bildschirm ausfüllen und ausdrucken. Das fertig ausgefüllte Formular übermitteln Sie bitte an die oben angeführte Kontaktadresse.

Dick umrandete Bereiche bitte nicht ausfüllen.

Amtliche Eintragungen

1. Angaben zu den Bauwerbern/innen

Familienname/Firma *	<input type="text"/>	Titel	<input type="text"/>
Vorname *	<input type="text"/>		
Adresse *	<input type="text"/>	Haus-Nr. *	<input type="text"/>
Ort *	<input type="text"/>	PLZ *	<input type="text"/>
Telefon	<input type="text"/>	Mobil	<input type="text"/>
E-Mail	<input type="text"/>	Fax	<input type="text"/>

2. Art des Bauvorhabens

3. Ort des Bauvorhabens

Bezirk *	<input type="text"/>	Straße *	<input type="text"/>	Nr. *	<input type="text"/>
KG *	<input type="text"/>	Gst. Nr. *	<input type="text"/>	EZ.	<input type="text"/>
		Gst. Nr. *	<input type="text"/>	EZ.	<input type="text"/>

Arten von Bauvorhaben

- 1) Einfamilienwohnhaus
- 2) Mehrfamilienwohnhaus
- 3) Geländeänderung
- 4) Einfriedung
- 5) Nebengebäude
- 6) Abstellflächen
 - a) frei
 - b) überdacht
- 7) Garagen
- 8) Tiefgarage
- 9) Verwendungszweck -
 änderung (vonauf)

Seite 1 von 3





Mag.Abt. 17 Bau- und Anlagenbehörde
 Europaplatz 20, A-8011 Graz
 Telefon: (0316) 872-5002, Fax: -5079
 E-Mail: bab@stadt.graz.at

Bauansuchen

4. Datum und Unterschrift der Bauwerber/innen
 (bei juristischen Personen firmenmäßige Unterzeichnung mit Stampiglie)

Ort Datum Unterschrift

Ort Datum Unterschrift

5. Firmenmäßige Zeichnung

Firmenbuch - Nr.

Die Zeichnungsberechtigten (Bitte in Blockschrift)

6. Bevollmächtigter/e Vertreter/in

Familienname Akad. Grad

Vorname

Adresse Haus-Nr.

Ort PLZ

Vollmacht vom Unterschrift

Datum u. Stampiglie

7. Zustimmungserklärung der Grundeigentümer/innen oder Bauberechtigten
 (wenn die Bauwerber/innen nicht selbst Grundeigentümer/innen oder Bauberechtigte sind)

Grundbuchauszug vom *

7.1. Familienname Akad. Grad

Vorname

Adresse Haus-Nr.

Ort PLZ

Unterschrift

7.2. Familienname Akad. Grad

Vorname

Adresse Haus-Nr.

Ort PLZ

Unterschrift

<< zurück Alle Eingaben löschen weiter >>



Mag.Abt. 17 Bau- und Anlagenbehörde
 Europaplatz 20, A-8011 Graz
 Telefon: (0316) 872-5002, Fax: -5079
 E-Mail: baby@stadt.graz.at

8. Erforderlichen Unterlagen

- Amtliche Grundbuchabschrift (nicht älter als 6 Wochen, 1 fach)
 - Amtlicher Katastrerauszug (1 fach)
 - Nachweis eines Grundstückes (1 fach)
 - Verzeichnis der Grundstücke, die bis zu 30,0 m von den Bauplatzgrenzen entfernt liegen, mit Namen und Anschrift ihrer Eigentümer/innen
 - Angaben über die Bauplatzzeichnung gemäß § 5 Stmk. Baugesetz (eigenes Formblatt – A10/3)
- Projektunterlagen (in 3-facher Ausfertigung, in Zonen nach dem GAEG, 4fach)
- Lageplan M 1:1000 – mit grün eingetragener 30,0 m - Bereichslinie
 - Grundrisse M 1:100
 - Schnitte M 1:100
 - Ansichten M 1:100
 - Schnitte von geplanten Geländeänderungen
 - Abwasserentsorgungsanlage (Grundrisse, Schnitte + Lageplan)
 - Bruttogeschossflächenberechnung in überprüfbarer Form (1fach)
 - Dichteberechnung in überprüfbarer Form (1-fach)
- Energieausweis
 - Nachweis, dass Anforderungen betreffend Energieeinsparung und Wärmeschutz erfüllt sind, soweit dies im Energieausweis nicht enthalten ist
 - Nachweis eines/einer befugten Sachverständigen, dass alternative Systeme eingesetzt werden (nur bei Neubauten mit einer Gesamtnutzfläche von mehr als 1000 m²)
 - Baubeschreibung (in 2-facher Ausfertigung, in Zonen nach dem GAEG, 3fach)
 - Fotos des Bestandes mit seinen Nachbarobjekten bei baulichen Maßnahmen am Dach bzw. der Dachhaut maßstäbliche Luftaufnahmen, soweit diese erhältlich sind (nur in Zonen nach dem GAEG, 3 fach)
 - Hausnummer (vom Stadtvermessungsamt, Europaplatz 20, bestätigt, 1 fach)
 - Auszug aus dem Firmenbuch (wenn der Bauträger eine juristische Person ist, 1 fach)

Hier werden auch alle notwendigen Unterlagen die der Bauwerber für ein geplantes Bauvorhaben in der Stadt Graz einzureichen hat, detailliert angeführt. Ihre gesetzliche Grundlage hat diese Aufzählung nicht nur im Stmk. BauG, sondern beispielsweise auch im GAEG 2008.

Wichtige Hinweise: Pläne und Baubeschreibungen sind von den Bauwerbern/innen, von den Grundeigentümern/innen oder Bauberechtigten und den befugten Verfassern/innen der Unterlagen unter Beisetzung ihrer Funktion zu unterfertigen.

Um im Falle von Unklarheiten eine rasche Bearbeitung Ihres Antrages zu ermöglichen, bitten wir um Bekanntgabe der Telefonnummer unter der Sie tagsüber zu erreichen sind.

9. Telefonische Erreichbarkeit

Tel. Nr. des/der Antragstellers/in

Tel. Nr. des/der Bevollmächtigten

Tel. Nr. des/der Planverfassers/in

<< zurück Alle Eingaben löschen Ansuchen drucken
[<< zurück zum Anfang](#)

Abbildung 20: Stadt Graz – Formular - Bauansuchen¹⁸⁴

¹⁸⁴ Stadt Graz: <http://www.graz.at/cms/beitrag/10025410/330765/>, Datum des Zugriffs: 23.11.2009.

5.3.2 Vorprüfung

In einigen Ländern ist im Rahmen eines Bauverfahrens eine sogenannte Vorprüfung vorgesehen. Es handelt sich dabei idR um eine erste, grundsätzliche Überprüfung des geplanten Bauvorhabens auf seine baurechtliche Bewilligungsfähigkeit. Selbstverständlich müssen auch hierzu geeignete Unterlagen vorgelegt werden. Wie so oft unterscheiden sich auch die Regelungen betreffend einer „Vorprüfung“ in den BauO erheblich. Hinsichtlich der Einleitung eines Vorprüfungsverfahrens kann unterschieden werden: Eine Vorprüfung wird durchgeführt entweder

- auf schriftlichen Antrag des Grundeigentümers, der bestimmte Unterlagen vorzulegen hat, jedoch noch nicht in dem Umfang wie es für ein Bewilligungsansuchen der Fall wäre oder
- nach Einlangen des Antrages auf Baubewilligung¹⁸⁵.

Die unten stehende Tabelle zeigt in welchen Bundesländern eine Vorprüfung zum Bauverfahren vorgesehen ist.

Tabelle 13: Übersicht – Vorprüfungsverfahren in den Österreichischen Bauordnungen

Bundesland	Bgld	Krnt	NÖ	OÖ	S	Stmk	Tirol	Vlbg	Wien
Vorprüfung auf schriftlichen Antrag	-	-	-	-	-	-	-	•	• ¹⁾
Vorprüfungsverfahren nach Einlagen des Bauansuchens	-	•	•	•	•	-	-	-	-

1) Hierbei ist die Behörde nach der BO für Wien verpflichtet, über Verlangen des Bauwerbers bei Vorlage von hierfür geeigneten vorläufigen Unterlagen das Bauvorhaben grundsätzlich zu erörtern.

Ähnlich dem Verfahren zur Bauplatzerklärung dienen Vorprüfungsverfahren der Rechtssicherheit und der Reduzierung des Verwaltungsaufwandes. Dabei soll in jenen Fällen, in denen z.B. ein offenkundiger Versagungsgrund vorliegt, das aufwendige Baubewilligungsverfahren vermieden werden. Ziel des antragsbedürftigen Vorprüfungsverfahrens ist es, dass der Bauwerber ohne erheblichen Aufwand - das Bauprojekt muss noch nicht in allen Einzelheiten ausgearbeitet sein - für bewilligungspflichtige Bauvorhaben verbindlich feststellen lassen kann, ob die Bauführung

- den raumordnungsrechtlichen Regelungen (insb. Flächenwidmungsplan, Bebauungsplan, Bebauungsvorschriften, Bausperren) sowie
- den grundlegenden baurechtlichen Anforderungen entspricht¹⁸⁶.

¹⁸⁵ Vgl. KANONIER A.: Arbeitsunterlage zur Vorlesung „Bau- und Planungsrecht“; Vorlesungsunterlage VII S.10.

¹⁸⁶ Vgl. KANONIER A.: Arbeitsunterlage zur Vorlesung „Bau- und Planungsrecht“; Vorlesungsunterlage VII S.10.

Beim Vorprüfungsverfahren im Rahmen des eigentlichen Bauverfahrens wird zusätzlich geprüft, ob alle erforderlichen Unterlagen vorgelegt wurden. Wenn, wie bereits im Kapitel 5.3.1 „Das Bauansuchen (Ansuchen um Baubewilligung)“ geklärt, die Baubehörde eine Ergänzung der Antragsbeilagen für notwendig hält, hat sie den Bauwerber binnen einer Frist aufzufordern, die noch nötigen Angaben oder Beilagen vorzulegen. Bleiben die Unterlagen weiterhin unvollständig bzw. wird die Frist zur Ergänzung der Unterlagen nicht eingehalten, ist der Antrag zurück bzw. abzuweisen. Stellt die Baubehörde bereits bei der Vorprüfung ein Genehmigungshindernis fest, muss sie den Antrag abweisen, und zwar ohne Bauverhandlung. Soweit ein Antrag auf Vorprüfung nicht zurück- oder abzuweisen ist, hat die Baubehörde per Bescheid festzustellen, dass keine erheblichen Gründe dem Bauvorhaben entgegenstehen. Diese Feststellung gilt zeitlich befristet. Im eigentlichen Baubewilligungsverfahren ist die Baubehörde grundsätzlich an die Feststellungen im Vorprüfungsverfahren gebunden, soweit keine Änderungen der rechtlichen oder projektbezogenen Grundlagen eintreten. Nachbarn haben bei dieser Feststellung in der Regel keine Parteistellung. Sie können ihre Einwendungen im Bauverfahren einbringen, was bei berechtigten Einwendungen eine Versagung der Baubewilligung zur Folge haben kann.¹⁸⁷

RECHTSLAGE SALZBURG:

Langt ein Bauansuchen bei der Behörde ein, hat sie dieses zunächst einer Vorprüfung zu unterziehen. Ergibt die Vorprüfung auf unzweifelhafte Weise, dass das Vorhaben aus öffentlichen Rücksichten (siehe § 9 Abs 1 Sbg BauPolG) unzulässig ist, so ist das Ansuchen abzuweisen. Andernfalls ist in das weitere Ermittlungsverfahren einzutreten.

§ 9 Abs 1 Sbg BauPolG:

Die Bewilligung ist zu versagen, wenn die bauliche Maßnahme vom Standpunkt des öffentlichen Interesses unzulässig erscheint. Dies ist der Fall, wenn

- 1. die bauliche Maßnahme der durch den Flächenwidmungsplan gegebenen Widmung oder der jeweiligen Kennzeichnung widerspricht, sofern es sich nicht um eine im Einzelfall zulässige Verwendung (§§ 40 Abs 4, 46 und 47 ROG 2009) handelt;*
- 2. die bauliche Maßnahme mit einem Bebauungsplan oder der Bauplatzerklärung nicht im Einklang steht;*

¹⁸⁷ Vgl. KANONIER A.: Arbeitsunterlage zur Vorlesung „Bau- und Planungsrecht“; Vorlesungsunterlage VII S.10 f.

2a. für die Grundfläche trotz Erfordernis keine Bauplatzerklärung besteht, es sei denn, die Bauplatzerklärung wird als Teil der Baubewilligung erteilt;

3. die bauliche Maßnahme den Bestimmungen über die Lage der Bauten im Bauplatz zuwiderläuft;

4. die bauliche Maßnahme den sonstigen baurechtlichen Vorschriften, insbesondere den bautechnischen sowie den die gesundheitlichen Anforderungen und die Belange von Gestalt und Ansehen betreffenden, widerspricht;

5. die bauliche Maßnahme den von den Parteien gemäß § 7 Abs 1 Z 2 wahrzunehmenden Interessen erheblich widerspricht;

6. durch die bauliche Maßnahme ein subjektiv-öffentliches Recht einer Partei verletzt wird; solche Rechte werden durch jene baurechtlichen Vorschriften begründet, welche nicht nur dem öffentlichen Interesse dienen, sondern im Hinblick auf die räumliche Nähe auch den Parteien; hierzu gehören insbesondere die Bestimmungen über die Höhe und die Lage der Bauten im Bauplatz;

7. der Eigentümer eines von einem allfälligen Abbruchauftrag gemäß Abs 2 dritter und vierter Satz betroffenen Baues oder Bauteiles dem Abbruch widerspricht.

Liegen solche Gründe nicht vor, hat die Baubehörde die Bewilligung zu erteilen.

Die Baubehörde hat im Vorprüfungsverfahren eine eingehende Prüfung der Genehmigungsfähigkeit der beantragten baulichen Maßnahme am Maßstab der öffentlichen Interessen (siehe oben § 9 Abs 1 Sbg BauPolG) vorzunehmen. Entsprechende Sachverständige werden deshalb bereits zu diesem Zeitpunkt beigezogen, wenngleich deren Gutachten im Fall des Eintretens in das weitere Ermittlungsverfahren nicht als abschließend zu betrachten sind. Kann die Baubehörde bereits im Zuge dieser Vorprüfung die Unzulässigkeit des Bauvorhabens unzweifelhaft feststellen, ist das Bewilligungsansuchen ohne weitere Ermittlungsmaßnahmen (Bauverhandlung) abzuweisen. Ein solches unzweifelhaftes Ergebnis der Vorprüfung liegt etwa bei Widerspruch gegen die Flächenwidmung, gegen bautechnische Vorschriften (z.B. Verbot von Öffnungen in Feuermauern – VwGH Erk 13.12.1984, 84/06/0103,0104), aber auch dann vor, wenn ein architektonisches Gutachten auch nach Gewährung des Parteiengehörs* unzweifelhaft bleibt. Im Falle eines negativen Vorprüfungsergebnisses ist aber dem Bauwerber vor Abweisung des Ansuchens Parteiengehör*, insbesondere auch Gelegenheit zur Änderung des Bauprojektes, einzuräumen. Dazu gehört selbstverständlich auch die Möglichkeit, dass sich der Bauwerber zu den bisherigen Verfahrensergebnissen äußern kann bzw. allenfalls selbst die Möglichkeit haben muss ein Gutachten vorzulegen. Weist jedoch schon das Bewilligungsansuchen selbst Formgebreden oder inhaltliche Mängel auf, so hat die Baubehörde vor Durchführung des Vorprüfungsverfahrens dem Bauwerber unverzüglich die Verbesserung innerhalb angemessener Zeit (iSd § 13 Abs 3 AVG) aufzutragen.

Entspricht das Bewilligungsansuchen den Erfordernissen und kommt die Behörde im Rahmen der Vorprüfung zu einem positiven Ergebnis, ist in das weitere Ermittlungsverfahren einzutreten, deren Gestaltung überwiegend im Interesse der Behörde liegt (siehe Kapitel 5.3.3 „Die Bauverhandlung / Das behördliche Ermittlungsverfahren“)¹⁸⁸.

RECHTSLAGE STEIERMARK:

Nach dem Stmk. BauG ist kein eigenes Vorprüfungsverfahren vorgesehen. Mit Einlangen aller erforderlichen Unterlagen startet die Behörde das sogenannte Ermittlungsverfahren. Es obliegt der Behörde, ob auch eine mündliche Bauverhandlung mit Ortsaugenschein durchgeführt wird. (siehe Kapitel 5.3.3 „Die Bauverhandlung / Das behördliche Ermittlungsverfahren“).

¹⁸⁸ Vgl. GIESE K.: Salzburger Baurecht; S.279 f.

5.3.3 Die Bauverhandlung / Das behördliche Ermittlungsverfahren

Wenn ein Baubewilligungsansuchen nicht aufgrund des Vorprüfungsverfahrens abzuweisen bzw. nicht überhaupt ein Anzeigeverfahren oder vereinfachtes Bewilligungsverfahren zur Anwendung kommt, ist zur Bewilligung eines Bauvorhabens in das weitere behördliche Ermittlungsverfahren einzutreten. Die grundlegenden Regeln dazu finden sich im AVG (Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991). Vorrangig gelten allerdings die gesetzlichen Bestimmungen der BauO – vorrangig maßgebendes Sonderverfahrensrecht (§ 30 Abs 1 und 2 AVG); siehe auch Kapitel 2.4 „Verwaltungsverfahrenrechtliche Grundlagen“.

Das Ermittlungsverfahren bzw. die Bauverhandlung bildet den Kern des Baubewilligungsverfahrens und schafft die Grundlage für baubehördliche Entscheidungen.¹⁸⁹ Bei einem Baubewilligungsverfahren handelt es sich in der Regel um ein sogenanntes Mehrparteienverfahren. Es gibt aber auch einigen Fälle bzw. kann nach einigen BauO sich das typische Mehrparteienverfahren faktisch auch zu einem Einparteienverfahren wandeln, wenn etwa die Nachbarn dem Bauvorhaben ausdrücklich zustimmen und als (Neben-)Parteien aus dem Verfahren ausscheiden. Ziel des Verfahrens ist die Ermittlung des maßgeblichen Sachverhalts, darüber hinaus ist sämtlichen beteiligten Parteien Gelegenheit zur Geltendmachung ihrer Rechte und rechtlichen Interessen zu geben (§ 37 AVG iVm mit den Bestimmungen der jeweiligen BauO).¹⁹⁰

Judikatur und Lehre geben folgende Grundsätze zum Ermittlungsverfahren an¹⁹¹:

- Als erste Pflicht der Behörde gilt es, sich nach § 39 Abs 2 AVG bei allen Verfahrensanordnungen von Rücksichten auf möglichste Zweckmäßigkeit, Raschheit, Einfachheit und Kostenersparnis leiten zu lassen.
- Es ist Sache der Behörde, nach den Gegebenheiten des Einzelfalles selbst festzulegen, auf welche Weise sie das Ermittlungsverfahren durchführen will (§ 39 Abs 2 AVG). Im Verwaltungsverfahren gibt es kein allgemeines Gebot der Unmittelbarkeit und der Mündlichkeit. D.h. die Behörde ist nicht verpflichtet mit den Parteien unmittelbar in Kontakt zu treten. Eine mündliche Verhandlung kann – wie gesagt – in Verwaltungsvorschriften (z.B. BauO) zwingend vorgeschrieben sein. Grundsätzlich liegt es allerdings im Ermessen der Behörde, eine mündliche Verhandlung anzuordnen oder nicht. Die Behörde kann außerdem mehrere Verwaltungssachen zur gemeinsamen

¹⁸⁹ Vgl. HAUER W.: Der Nachbar im Baurecht; S.112.

¹⁹⁰ Vgl. KANONIER A.: Arbeitsunterlage zur Vorlesung „Bau- und Planungsrecht“; Vorlesungsunterlage VII S.11 f.

¹⁹¹ Vgl. WIELINGER G.: Einführung in das österreichische Verwaltungsverfahrenrecht; S.62 ff.

Verhandlung und Entscheidung verbinden oder sie wieder trennen. Für die Bewilligung von Bauvorhaben oft entscheidend § 39 Abs 2a: „Sind nach den Verwaltungsvorschriften für ein Vorhaben mehrere Bewilligungen, Genehmigungen oder bescheidmäßige Feststellungen erforderlich und werden diese unter einem beantragt, so hat die Behörde die Verfahren zur gemeinsamen Verhandlung und Entscheidung zu verbinden und mit den von anderen Behörden geführten Verfahren zu koordinieren. Eine getrennte Verfahrensführung ist zulässig, wenn diese im Interesse der Zweckmäßigkeit, Raschheit, Einfachheit und Kostenersparnis gelegen ist.“

- Der **Grundsatz der Amtswegigkeit**: Nach § 39 Abs 2 AVG hat die Behörde von Amts wegen vorzugehen, soweit, die Verwaltungsvorschriften hierüber keine Anordnung enthalten.¹⁹² Die Einleitung eines Bauverfahrens kann z.B. nicht von Amts wegen geschehen, dazu ist in jedem Fall ein Antrag des Bauwerbers erforderlich. Im Gegensatz dazu, hat aber die Behörde grundsätzlich für die Durchführung aller zur Klarstellung des Sachverhaltes erforderlichen Beweise Sorge zu tragen (VwSlg 5466/A). Bei der Feststellung des Sachverhaltes schreiben vielfach die BauO ausdrücklich vor, dass von der Beweisaufnahme durch einen technischen Amtssachverständigen bei sonstiger Nichtigkeit des Verfahrens nicht Abstand genommen werden kann.¹⁹³

Aus dem Grundsatz der Amtswegigkeit leitet sich in weiterer Folge auch der Grundsatz der materiellen Wahrheit ab. Dieser bedeutet, dass die Behörde nicht an das tatsächliche Parteivorbringen gebunden ist, sondern von sich aus den Sachverhalt durch Aufnahme der erforderlichen Beweise festzustellen hat (§§ 37, 56 AVG). Die Behörde hat also in jedem Fall die (materielle) Wahrheit zu erforschen.¹⁹⁴

- Nach dem **Grundsatz des Parteiengehörs** hat die Behörde den Parteien Gelegenheit zu geben, alles vorzubringen, was ihren Rechtsstandpunkt stützt, und sie hat sich mit diesen Parteivorbringen auseinander zu setzen. Der VwGH misst diesem Grundsatz besondere Bedeutung bei. Eine Verletzung des Parteiengehörs ist daher als sehr grober Verfahrensfehler anzusehen. Dabei kommt gerade dieser Fehler in der Praxis häufig vor.
- Es gilt der **Grundsatz der freien Beweiswürdigung** (§ 45 Abs 2 AVG). Dies bedeutet, dass die Behörde an keine Beweisregeln

¹⁹² HAUER W.: Der Nachbar im Baurecht; S.140.

¹⁹³ Vgl. HAUER W.: Der Nachbar im Baurecht; S.142 f.

¹⁹⁴ Vgl. HAUER W.: Der Nachbar im Baurecht; S.142.

gebunden ist. Die Behörde kann nach freier Überzeugung beurteilen, ob eine Sache als erwiesen anzunehmen ist oder nicht. Freie Beweiswürdigung bedeutet aber nicht, dass es im Belieben der Behörde stehen würde, wie sie bei der Beurteilung der aufgenommenen Beweise vorgeht, sondern dass die Behörde die Beweise allein nach deren Wahrheitsgehalt, nicht aber nach bestimmten Regeln, die ihr die Prüfung des Wahrheitsgehaltes ersparen würden, zu beurteilen hat. In jedem Fall muss in der Begründung eines Bescheides dargelegt werden, welche Erwägungen bei der Beweiswürdigung maßgeblich gewesen sind.¹⁹⁵

- Es gilt der **Grundsatz der Unbeschränktheit der Beweismittel**. D.h., nicht nur gesetzlich angeführte Beweismittel sind zulässig, sondern alles was zur Feststellung des maßgebenden Sachverhalts geeignet und nach der Lage des einzelnen Falles zweckdienlich ist (§ 46 AVG).

Neben den hier angeführten Grundsätzen sind die Rechte die den Beteiligten in einem solchen Ermittlungsverfahren zu kommen von entscheidender Bedeutung. Mehr dazu allerdings im Kapitel 5.3.3.2 - „Rechtsstellung von Parteien und Beteiligten“.

Obwohl nach geltendem Recht eine mündliche Verhandlung in den meisten Fällen nicht mehr zwingend vorgeschrieben ist, wird in der Regel doch eine Bauverhandlung (mündliche Verhandlung §§ 40 ff AVG) durchgeführt. Üblicherweise wird sie auch mit einem Ortsaugenschein verbunden, obwohl auch dies nach den meisten BauO nicht mehr zwingend erforderlich ist. *Hauer* unterstreicht in seinem Buch „Der Nachbar im Baurecht“ die Bedeutung einer sogenannten Augenscheinverhandlung (von einer sogenannten „Augenscheinverhandlung“ spricht man, wenn die mündlichen Bauverhandlung mit einem (Orts-)Augenschein verbunden wird (§§ 40 Abs 1, 54 AVG)) sogar, da einerseits eine vollständige sachliche Beurteilung eines Bauvorhabens, insbesondere seiner Auswirkungen auf öffentliche und private Interessen, nur auf Grund eines Augenscheins an Ort und Stelle erfolgen kann, andererseits auch das Vorstellungsvermögen vieler Menschen nicht so entwickelt ist, dass sie alleine auf Grund von Plänen und Beschreibungen ein Bauvorhaben ausreichend beurteilen können (z.B. nicht sachkundige Nachbarn).¹⁹⁶ Wirft man dazu einen Blick in die Bauordnungen so stellt man fest: Während z.B. der Oberösterreichische Landesgesetzgeber, zwingend an einer Augenscheinverhandlung festhält, ist dies in der Form in anderen Ländern nicht der Fall. Wobei hier die Unterscheidung zwischen einer

¹⁹⁵ Vgl. WIELINGER G.: Einführung in das österreichische Verwaltungsverfahrenrecht; S.86 f.

¹⁹⁶ Vgl. HAUER W.: Der Nachbar im Baurecht; S.112.

mündlichen Verhandlung (Bauverhandlung) mit Ortsaugenschein und ohne Ortsaugenschein sehr wichtig ist. In Oberösterreich ist grundsätzlich - mit gesetzlich geregelten Ausnahmen wie etwa durch § 32 Abs 7 OÖ BauO → was wiederum dazu führt, dass in der Praxis bei mehr als 50 % aller Baubewilligungsverfahren keine Bauverhandlung erfolgt¹⁹⁷ - eine Bauverhandlung mit Ortsaugenschein vorgeschrieben, im Burgenland und in Wien - unter den Voraussetzungen des § 70 BO für Wien, wenn es sich nicht um ein Vereinfachtes Verfahren handelt - etwa nur die Bauverhandlung selbst (ohne Augenschein). In anderen BauO wiederum, wie etwa dem Stmk. BauG., ist die Durchführung einer Bauverhandlung ausdrücklich ein „Kann“-Bestimmung, doch befindet die Behörde, dass eine solche durchzuführen ist, so ist diese in der Steiermark auch als Augenscheinverhandlung zu führen.

Einen Überblick über die Rechtslage zur Bauverhandlung soll die unten stehende Tabelle geben.

¹⁹⁷ Vgl. HAUER W.: Der Nachbar im Baurecht; S.101.

Tabelle 14: Bundesländervergleich: Erfordernis einer mündlichen Verhandlung (Bauverhandlung) im Baubewilligungsverfahren

Bundesland	Rechtslage zur Bauverhandlung (mündliche Verhandlung) im Baubewilligungsverfahren (Angaben beziehen sich nicht auf vereinfachte Verfahren oder Bauanzeigeverfahren)
	Anmerkung: Sofern ein Antrag auf Baubewilligung nicht schon aufgrund einer möglichen Vorprüfung zurück- bzw. abgewiesen werden muss oder sich dies schon aus dem Ansuchen ergibt, sehen die BauO der jeweiligen Bundesländer folgende Regelungen vor:
Burgenland	Bauverhandlung zwingend vorgeschrieben. Ein Ortsaugenschein wird nicht zwingend vorgeschrieben (§18 Bgld. BauG).
Kärnten	Bauverhandlung mit Augenschein zwingend vorgeschrieben (§ 16 K-BO).
Niederösterreich	Bauverhandlung mit Augenschein zwingend vorgeschrieben (§ 21 NÖ BO). Die NÖ BO sieht allerdings Fälle vor in denen eine Bauverhandlung entfallen kann (§ 22 NÖ BO).
Oberösterreich	Bauverhandlung mit Augenschein zwingend vorgeschrieben (§ 32 OÖ BauO). Ausnahmen: Bauverhandlung kann entfallen, wenn das Vorhaben planmäßig zu bewilligen ist und die Nachbarn zugestimmt haben.
Salzburg	Bauverhandlung und Ortsaugenschein nicht zwingend vorgeschrieben (§ 8 Sbg BauPolG).
Steiermark	Bauverhandlung nicht zwingend vorgeschrieben, doch wenn dann verpflichtend mit Ortsaugenschein (§ 24 Stmk. BauG.).
Tirol	Bauverhandlung und Ortsaugenschein nicht zwingend vorgeschrieben (§ 24 TBO).
Vorarlberg	Bauverhandlung nicht zwingend vorgeschrieben, doch wenn dann verpflichtend mit Ortsaugenschein (§ 25 VlbG. BauG.).
Wien	Bauverhandlung zwingend vorgeschrieben; Ortsaugenschein nicht gesetzlich vorgeschrieben (§ 70 BO für Wien).

In vielen Ländern liegt es also im Ermessen der Behörde (§§ 39 Abs 2, 40 Abs 1 AVG), ob eine mündliche Bauverhandlung abgehalten wird oder nicht. Dazu ist anzumerken, dass hier in jenen Fällen, in denen ein Ortsaugenschein nicht zwingend vorgeschrieben ist, die Behörde auch den Ort der mündlichen Verhandlung zu bestimmen hat (§ 40 Abs 1

AVG). D.h. die Bauverhandlung kann somit auch am Sitz der Behörde oder an einem anderen zweckmäßigen Ort anberaumt werden.¹⁹⁸

Neben der Ermittlung des maßgeblichen Sachverhaltes und der Möglichkeit für die Parteien ihre Rechte geltend zu machen, bietet eine mündliche Verhandlung vor allem aber auch die Möglichkeit der Konzentration des Ermittlungsverfahrens. Parteien und Beteiligten werden an einen Tisch gebracht, um auf der Grundlage der vorliegenden Einreichunterlagen (vor allem Baupläne und technische Beschreibung) und unter Beiziehung der erforderlichen Sachverständigen (ergibt sich aus der Natur des Bauvorhabens und aus dem jeweiligen Beweisthema), das Bauvorhaben und seine Bewilligungsfähigkeit (die Verwaltungssache) umfassend zu erörtern.¹⁹⁹ Sinn und Zweck einer Bauverhandlung soll ja sein, zwischen den unterschiedlichen Interessen der Beteiligten einen Ausgleich bzw. eine Einigung zu erzielen.

Sind bei der Baubehörde andere, mit der Baubewilligung im Zusammenhang stehende Verwaltungssachen (z.B. Antrag auf eine gewerberechtliche Betriebsanlagengenehmigung) anhängig, können sie von Amts wegen zur gemeinsamen Verhandlung (und Entscheidung) verbunden werden (§ 39 Abs 2 AVG). Im Fall eines Gesamtantrages ist tunlichst eine gemeinsame mündliche Verhandlung durchzuführen (§§ 39 Abs 2a, 40 Abs 1 AVG) und erforderlichenfalls auch mit weiteren Verfahren vor anderen Verwaltungsbehörden zu koordinieren (§ 39 Abs 2a AVG). Weiters kann auch auf Grund eines speziellen Koordinierungsersuchens einer anderen Behörde (§ 356b Abs 2 GewO 1994) eine zeitlich und inhaltlich aufeinander abgestimmte Vorgangsweise, gemeinsame Verhandlung, Vermeidung widersprechender Auflagen, Bedingungen und ähnliches vorgenommen werden.²⁰⁰

Sind in einem Baubewilligungsverfahren mehr als 100 Personen als Verfahrensparteien beteiligt, spricht man von einem sogenannten „**Großverfahren**“. Für sie gelten verfahrensrechtliche Sonderregelungen, vornehmlich sind das die §§ 44a bis 44g AVG (z.B. Zustellungen von Bescheiden durch Edikt*) auf die in dieser Arbeit allerdings nicht näher eingegangen wird, da sie in den Bauverfahren doch zu den eher seltenen Ausnahmen zählen.²⁰¹ Auch in konzentrierten Genehmigungsverfahren*, insbesondere aber bei Bauvorhaben die entweder dem UVP-G oder dem AWG 2002 unterliegen, ergeben sich abweichende oder ergänzende Regelungen.

¹⁹⁸ Vgl. GIESE K.: Salzburger Baurecht; S.280 ff.

¹⁹⁹ Vgl. GIESE K.: Salzburger Baurecht; S.281.

²⁰⁰ Vgl. GIESE K.: Salzburger Baurecht; S.281 f.

²⁰¹ Vgl.: GEUDER H.: Einführung in das österreichische Planungs- und Baurecht; S.204.

5.3.3.1 Ladung und Durchführung einer mündlichen Verhandlung (Bauverhandlung)

Wie eine mündliche Verhandlung durchzuführen ist ergibt sich primär aus den §§ 40 bis 44 AVG. Darüber hinaus gelten die Bestimmungen der einzelnen BauO vorrangig.

Lt. § 40 Abs 1 AVG sind mündliche Verhandlungen unter Zuziehung aller „bekannten Beteiligten“ sowie der erforderlichen Zeugen und Sachverständigen vorzunehmen, wobei die BauO diesbezüglich mitunter auch hier spezielle Regelungen enthalten (siehe Rechtslage Salzburg und Steiermark). Klären wir also in einem ersten Punkt die Frage was / wer unter dem Begriff „Beteiligte“ im Bauverfahren zu verstehen ist:

Parteien und Beteiligte

Als **Parteien** in Verwaltungsverfahren gelten nach § 8 AVG jene Personen, die an der Sache entweder einen Rechtsanspruch (Anspruch auf eine Verwaltungsentscheidung eines bestimmten Inhalts) oder ein rechtliches Interesse (Anspruch auf Durchführung eines bestimmten Verfahrens) haben.²⁰² Personen, die eine Tätigkeit der Behörde in Anspruch nehmen oder auf die sich die Tätigkeit der Behörde bezieht, gelten als **Beteiligte**. D.h. also, die Rechte der Beteiligten beschränken sich darauf, an der Feststellung des Sachverhaltes mitzuwirken bzw. an einer etwaigen Bauverhandlung teilzunehmen. Wer als Partei und Beteiligter im Bauverfahren gilt, ist idR in den jeweiligen BauO speziell für die dort vorgesehenen Genehmigungsverfahren definiert. Finden sich für bestimmte Verfahren bzw. Verfahrensteile keine besonderen Regelungen der Parteistellung, kommt wiederum das AVG zur Anwendung.

Es ist allerdings festzuhalten ist, dass die Frage wer zum Kreis der „bekannten Beteiligten“, wie es in § 40 Abs 1 AVG heißt, zu zählen ist, in der Praxis mitunter große Schwierigkeiten bereiten kann. Dies gewinnt umso mehr an Bedeutung, da nach § 41 Abs 1 die Anberaumung einer mündlichen Verhandlung durch persönliche Verständigung der bekannten Beteiligten zu erfolgen hat. An Brisanz hat diese Frage mit der AVG Novelle 1998 dennoch verloren, da nun Regelungen geschaffen wurden, welche die Präklusionswirkung einer mündlichen Verhandlung grundsätzlich auch auf bekannte Beteiligte, deren persönliche Ladung unterblieben ist, erstreckt wurde. Selbstverständlich wurde auch Vorkehrungen dahingehend getroffen, dass die von den Rechtswirkungen einer mündlichen Verhandlung Betroffenen mit sehr

²⁰² Vgl. SCHERZ B.: Diplomarbeit - Bewilligungsverfahren im STMK. BauG, in der GewO, im ForstG, im WRG und im UVP-G für den Planer; S.18.

hoher Wahrscheinlichkeit auch ohne persönliche Ladung von der Anberaumung der Verhandlung Kenntnis erlangen.²⁰³

Zu den Rechten von Beteiligten und Parteien siehe Kapitel 5.3.3.2 „Rechtsstellung von Parteien und Beteiligten“.

Nach den Bauordnungen zählen insbesondere folgende Personen zu den **Parteien im Baubewilligungsverfahren**²⁰⁴:

- Bauwerber (Antragsteller um Erteilung der Baubewilligung)
- Grundeigentümer, wenn er nicht selbst Bauwerber ist.
- Eigentümer der an das Grundstück des Bauwerbers angrenzenden Grundstücke (Anrainer), sowie die Eigentümer der benachbarten Liegenschaften (Nachbarn).

Hierbei ist anzumerken, dass der Nachbarbegriff in den BauO z.T. sehr unterschiedlich definiert ist. Auch die den Nachbarn darin eingeräumten subjektiv-öffentlichen Rechte sind zwar ähnlich, aber doch unterschiedlich.

Zusätzlich sind folgende Personen oder Institutionen als Beteiligte zu laden²⁰⁵:

- Verfasser der Projektunterlagen (Einreichunterlagen)
- Bauleiter oder Bauführer (wenn er schon bestimmt ist)
- Beteiligte Behörden und Dienststellen (z.B. Elektrizitätsversorgungsunternehmen, Straßenverwaltung, Umweltschutz, Arbeitsinspektorat).

Die Behörde hat überhaupt von Amtes wegen dafür Sorge zu tragen, dass sämtliche Nachbarn dem Bauvorhaben beigezogen werden. Welche Personen dem Baubewilligungsverfahren als Nachbar beizuziehen sind, hängt von der konkreten Rechtslage und vom jeweils zu bewilligenden Bauvorhaben ab.

Anberaumung einer mündlichen Verhandlung (Bauverhandlung)

Halten wir also noch einmal fest: Nach § 41 Abs 1 hat die Anberaumung einer Bauverhandlung durch persönliche Verständigung (Zustellung einer schriftlichen Verständigung) der bekannten Beteiligten zu erfolgen. Kommen noch andere Personen als Beteiligte in Betracht, ist die Verhandlung überdies durch Anschlag in der Gemeinde oder durch Verlautbarung in der für amtliche Kundmachungen der Behörde bestimmten Zeitung kundzumachen.

²⁰³ Vgl. WIELINGER G.: Einführung in das österreichische Verwaltungsverfahrenrecht; S.69 ff.

²⁰⁴ KANONIER A.: Arbeitsunterlage zur Vorlesung „Bau- und Planungsrecht“; Vorlesungsunterlage VII S.12.

²⁰⁵ KANONIER A.: Arbeitsunterlage zur Vorlesung „Bau- und Planungsrecht“; Vorlesungsunterlage VII S.12.

Hinsichtlich der Frage der Zustellung sei auf die Bestimmungen des Zustellgesetzes verwiesen bzw. auf vereinzelte besondere Regelungen in den BauO.

Sämtliche Arten der Verständigung haben nach § 19 Abs 2 AVG zu enthalten:

- Gegenstand der Verhandlung (präzise Umschreibung des Bauprojektes (VwSlg 2459/1952)).
- Zeit und Ort der Bauverhandlung.
- In welcher Eigenschaft der Geladene vor der Behörde erscheinen soll (Beteiligter, Zeuge, etc.).
- Welche Behelfe und Beweismittel mitzubringen sind.
- Es ist bekannt zu geben, ob der Geladene persönlich zu erscheinen hat oder ob die Entsendung eines Vertreters genügt und welche Folgen an ein Ausbleiben geknüpft sind → Hinweise auf die gemäß § 42 AVG eintretenden Folgen, d.h. Präklusionswirkung (Präklusion*) der mündlichen Verhandlung samt Möglichkeit einer „Quasiwiedereinsetzung“ (§ 41 Abs 2 AVG)²⁰⁶.

Die Verhandlung ist nach § 41 Abs 2 AVG so anzuberaumen, dass die Teilnehmer rechtzeitig und vorbereitet erscheinen können. Der VwGH hält fest, dass die Frage, ob einer Partei hinreichende Vorbereitungszeit gewährt wurde, mangels ausdrücklicher gesetzlicher Regelung nicht losgelöst von den Umständen des jeweiligen Falles beurteilt werden kann (→ z.B. eine Woche Vorbereitungszeit zur Bauverhandlung über ein größeres Einfamilienhaus) (VwGH 20.10.1988 86/06/0169). Eine Vorbereitungsfrist von einem Tag bzw. eineinhalb Tagen wäre in einer Bausache zu kurz (VwGH 18.5.1982 1443/79). Eine Frist von 14 Tagen sollte allerdings im Allgemeinen ausreichen. Im Hinblick auf die Präklusionsfolgen nach § 42 AVG sei angemerkt: Würde z.B. dem Nachbarn zwischen der Zustellung der Ladung und dem Tag der Verhandlung keine ausreichende Vorbereitungszeit zur Verfügung stehen, sollte er dennoch vor oder bei der mündlichen Verhandlung seine Einwendungen erheben, damit aber auch einen Vertagungsantrag stellen. Lässt er sich nämlich ohne Stellung eines Vertagungsantrags in die Verhandlung ein, ist nach der Rechtsprechung das Vorliegen eines wesentlichen Verfahrensmangels zu verneinen (VwSlg 2785/A, 19.10.1970, 751/70). Natürlich kann man auf ein solches Vorgehen verzichten, wenn ohnehin absehbar ist, dass der Nachbar keine Verletzung seiner Rechte zu befürchten hat.²⁰⁷

²⁰⁶ Vgl. GIESE K.: Salzburger Baurecht; S.286.

²⁰⁷ Vgl. HAUER W.: Der Nachbar im Baurecht; S.105 f.

Durchführung der Bauverhandlung

Vor Eröffnung der mündlichen Verhandlung hat sich der Verhandlungsleiter von der Identität der Erschienen zu überzeugen, insbesondere auch ihre Stellung als Partei, Beteiligte usw., sowie allfällige Vertretungsbefugnisse (§ 10 AVG) zu überprüfen. Man spricht von einer sogenannten „Einlasskontrolle“ nach § 43 Abs 1 AVG. Unbefugte Personen sind von der mündlichen Verhandlung auszuschließen.²⁰⁸ Die Leitung einer solchen Verhandlung stellt an den damit Betrauten große Anforderungen, vor allem die sofortige Beantwortung der Frage, ob jemand Partei oder bloß Beteiligter ist. In jenen Fällen, in denen die Parteistellung eines Verhandlungsteilnehmers fraglich ist, wird man diesem die Teilnahme an der Verhandlung vorläufig gestatten, ihm aber mitteilen, dass über die Frage seiner weiteren Berechtigung, am Verfahren als Partei teilzunehmen, durch einen eigenen Bescheid (eigenes Verfahren zur Frage der Parteistellung) entschieden werden wird.²⁰⁹ In der Praxis wird allerdings eine gesonderte Erklärung, ob jemand als Partei oder sonstiger Beteiligter an der Verhandlung teilnimmt, vor Darlegung des Bauvorhabens kaum zweckmäßig sein. Nur wenn jemand von der Verhandlung auszuschließen ist, ist eine Klarstellung notwendig.²¹⁰

Der Verhandlungsleiter muss mit der Rechtslage vertraut und sollte eine im Umgang mit Personen besonders geeignete Person sein. Eine entsprechend gute Vorbereitung auf die Verhandlung ist obligat. Diesem Zweck dient auch die Bestimmung des § 42 Abs 1 AVG, wonach Einwendungen bis spätestens am Tage vor der Verhandlung (oder während der Verhandlung) zu erheben sind, unmittelbar vor Verhandlung also nicht erhoben werden können.²¹¹ Einwendungen können schriftlich und mündlich abgegeben werden. Im Falle schriftlicher Einwendungen müssen sie allerdings spätestens am Tag vor der Verhandlung bei der Behörde eingelangt sein. Während der mündlichen Verhandlung können Einwendungen nur mündlich erhoben werden.²¹²

Bei der Eröffnung der Verhandlung hat der Leiter schließlich darzulegen was Gegenstand der Verhandlung ist. Er bestimmt weiter die Reihenfolge, in der die Beteiligten zu hören, die Beweise aufzunehmen sind und auf die Ergebnisse früher vorgenommener Beweiserhebungen einzugehen ist. Allen Parteien ist die Gelegenheit zur Darstellung ihrer Standpunkte zu geben, zudem steht ihnen das Recht zu, sich zum

²⁰⁸ Vgl. GIESE K.: Salzburger Baurecht; S.282.

²⁰⁹ Vgl. WIELINGER G.: Einführung in das österreichische Verwaltungsverfahrenrecht; S.74 f.

²¹⁰ Vgl. HAUER W.: Der Nachbar im Baurecht; S.113.

²¹¹ Vgl. HAUER W.: Der Nachbar im Baurecht; S.112 f.

²¹² Vgl. GIESE K.: Salzburger Baurecht; S.284.

Vorbringen von anderen Beteiligten und Sachverständigen zu äußern. Es können auch Fragen an Sachverständige gestellt werden. An der Sache nicht beteiligte Personen dürfen in der Verhandlung nicht das Wort ergreifen. Festzuhalten ist auch, dass Teilnehmer an einer mündlichen Verhandlung nach dem AVG (§ 44 Abs 2) ihre Erklärungen in der Verhandlung nicht schriftlich abgeben dürfen. D.h. sie können der Behörde zwar vorbereitete Aufzeichnungen über Erklärungen übergeben, damit diese zur Verhandlungsschrift genommen werden, aber erst, wenn diese Erklärung tatsächlich abgegeben wurde.²¹³

Zu beachten ist auch: Die Behörde hat nach § 13a AVG Personen, die nicht durch berufsmäßige Parteienvertreter (Rechtsanwälte oder Notare) vertreten sind, die zur Vornahme ihrer Verfahrenshandlungen nötigen Anleitungen zu geben und sie über die mit diesen Handlungen oder Unterlassungen unmittelbar verbundenen Rechtsfolgen zu belehren.²¹⁴ Demnach ist die Behörde verpflichtet allen Personen, die an sie herantreten, jene Informationen zu geben, die erforderlich sind, um zu wissen, welche Verfahrenshandlungen im jeweiligen Fall in Betracht kommen. Eine solche Rechtsbelehrung erfolgt in der Regel mündlich.²¹⁵

In der Verhandlung hat der Verhandlungsleiter ausdrücklich die Aufgabe, auf einen Ausgleich zwischen den Interessen der Parteien bzw. der anderen Beteiligten untereinander, aber auch auf einen Ausgleich zwischen Parteiinteressen und öffentlichen Interessen hinzuwirken (§ 43 Abs 5 AVG). Sollte es erforderlich sein, kann der Verhandlungsleiter eine mündliche Verhandlung auch unterbrechen bzw. vertagen (§ 43 Abs 2 AVG).²¹⁶

Gemäß § 44 Abs 1 AVG ist über jede mündliche Verhandlung eine Niederschrift (Verhandlungsschrift) nach den §§ 14 und 15 aufzunehmen. Sie dient der Dokumentation der Vorgänge in der Verhandlung. Nach § 14 Abs 1 AVG sind Verhandlungsschriften derart abzufassen, dass bei Weglassung alles nicht zur Sache Gehörigen der Verlauf und Inhalt der Verhandlung richtig und verständlich wiedergegeben wird. Außer Ort, Zeit und Gegenstand der Verhandlung ist darin die Behörde zu benennen (Bürgermeister der Gemeinde ...), sind die Namen der anwesenden Organe, der Beteiligten (Parteien) und deren Vertreter, sowie der Sachverständigen anzuführen.²¹⁷ Die Verhandlungsschrift ist zumindest vom Verhandlungsleiter und den beigezogenen Personen zu unterfertigen. Zulässig ist es auch, die

²¹³ Vgl. WIELINGER G.: Einführung in das österreichische Verwaltungsverfahrenrecht; S.75 f.

²¹⁴ Vgl. HAUER W.: Der Nachbar im Baurecht; S.113 f.

²¹⁵ Vgl. WIELINGER G.: Einführung in das österreichische Verwaltungsverfahrenrecht; S.47.

²¹⁶ Vgl. WIELINGER G.: Einführung in das österreichische Verwaltungsverfahrenrecht; S.76.

²¹⁷ Vgl. HAUER W.: Der Nachbar im Baurecht; S.115 f.

Niederschrift elektronisch zu erstellen bzw. einen Schallträger zu verwenden. In diesen Fällen muss sie allerdings unverzüglich in Vollschrift übertragen werden. Allen beigezogenen Personen ist auf Verlangen eine Ausfertigung der Niederschrift auszufolgen oder zuzustellen (§ 14 Abs 6 AVG). Sie können binnen zwei Wochen ab Zustellung, Einwendungen wegen behaupteter Unvollständigkeit oder Unrichtigkeit erheben (§ 14 Abs 3 AVG). Wurden gegen die Niederschrift keinerlei Einwendungen erhoben und entspricht sie allen Formvorschriften nach § 14 AVG, liefert sie als öffentliche Urkunde vollen Beweis über den Gegenstand und den Verlauf der Verhandlung. Sonst unterliegt sie der freien Beweiswürdigung. Das AVG sieht die Verlesung bzw. die Wiedergabe der Verhandlungsschrift als letzte Phase einer mündlichen Verhandlung vor. Die Beteiligten können aber auch darauf verzichten.²¹⁸

Sind alle zulässigen Vorbringen aufgenommen und ist die Beweisaufnahme beendet, hat der Verhandlungsleiter die Verhandlung für geschlossen zu erklären.²¹⁹

RECHTSLAGE SALZBURG:

Im Verhältnis zu den Bestimmungen im AVG enthält das Sbg BauPolG in den §§ 8 bis 8b, 10 Abs 7 (Verfahrensablauf, Parteiengehör, Beiziehung von Sachverständigen) sowie § 22 Abs 2 und Abs 3 (Beiziehung von Sachverständigen, Gemeinde als Beteiligte) vorrangig maßgebendes Sonderverfahrensrecht. Die hier enthaltenen Regelungen gehen davon aus, dass die Grundregeln bezüglich des behördlichen Ermittlungsverfahrens bereits im AVG enthalten sind und beschränken sich daher auf besondere Anordnungen, die im Hinblick auf die Bedeutung bestimmter baulicher Maßnahmen erforderlich erscheinen. Mit Ausnahme der Vorschriften über die Begutachtung durch den Gesaltungsbeirat (§ 8b Sbg BauPolG) kommen die besonderen Bestimmungen zum Ermittlungsverfahren nach dem Sbg BauPolG (§§ 8, 8a, 22 Abs 2) auch im in Salzburg vorgesehenen vereinfachten Bewilligungsverfahren (§ 10 Sbg BauPolG) zur Anwendung.²²⁰

Nachdem das Baubewilligungsansuchen einer Vorprüfung unterzogen wurde, ist nach dessen positiven Abschluss in das weitere Ermittlungsverfahren einzutreten. Dabei obliegt es auch in Salzburg der Baubehörde, ob eine mündliche Verhandlung anberaumt wird oder nicht. Auch ein Ortsaugenschein ist nach dem Salzburger Baurecht nicht

²¹⁸ Vgl. WIELINGER G.: Einführung in das österreichische Verwaltungsverfahrensrecht; S.52 f und S.77.

²¹⁹ WIELINGER G.: Einführung in das österreichische Verwaltungsverfahrensrecht; S.77.

²²⁰ Vgl. GIESE K.: Salzburger Baurecht; S.277 f.

zwingend erforderlich. Der Ort der mündlichen Verhandlung ist von der Baubehörde zu bestimmen. Findet allerdings auch ein Orts-, bzw. Lokalaugenschein statt, so ist dieser mit der mündlichen Verhandlung (Bauverhandlung) zu verbinden.

Hinsichtlich der zur mündlichen Verhandlung zu ladenden Beteiligten ist das Sbg BauPolG enger gefasst als § 40 Abs 1 AVG. Es beschränkt die Teilnahme an der mündlichen Verhandlung auf taxativ aufgezählte Parteien.²²¹ **Zu einer mündlichen Verhandlung** sind nach § 8 Abs 2 **zu laden:**

- Die **Parteien** nach § 7 Sbg BauPolG (für das Baubewilligungsverfahren insbesondere Abs 1, 7, 9 und 10):

- ♦ Der **Bewilligungswerber**

Der Grundeigentümer hat hier im Baubewilligungsverfahren keine Parteistellung. Ihm kommt jedoch nach § 7 Abs 1a ein Recht auf Akteneinsicht (§ 17 AVG) zu.

- ♦ Die **Nachbarn** im Sinne des § 7 Abs 1 Z 1 Sbg BauPolG.

Greift man den wesentlichen Kern dieser Bestimmungen heraus, so gelten in Salzburg die Eigentümer jener Grundstücke als Nachbarn, welche von den Fronten des Baus nicht weiter entfernt sind, als die nach § 25 Abs 3 BGG maßgebenden Höhen der Fronten betragen. Bei oberirdischen Bauten von über 300 m³ haben jedenfalls auch alle Eigentümer von Grundstücken, die von den Fronten des Baues weniger als 15 m entfernt sind, Parteistellung, bei unterirdischen Bauten oder solchen Teilen von Bauten die Eigentümer jener Grundstücke, die von den Außenwänden weniger als zwei Meter entfernt sind (§ 7 Sbg BauPolG).²²²

Nachbarn, die der baulichen Maßnahme bereits vor Einleitung des Baubewilligungsverfahrens unwiderruflich zugestimmt haben, kommt keine Parteistellung mehr zu. (siehe dazu § 7 Abs 9 Sbg BauPolG). Der Bewilligungswerber hat, sofern ihm eine solche Zustimmung vorliegt, dies im Ansuchen bekannt zu geben. Für eine solche Zustimmung ist ein von der Landesregierung vorgegebenes Formular (wurde bereits in einem vorangegangenen Kapitel gezeigt) zu verwenden.

- ♦ Die **Eigentümer der Hauptversorgungseinrichtungen** (z.B. Energie- und Wasserversorgungleitungen, Abwasserentsorgung), die oder deren Sicherheitsabstand durch die bauliche Maßnahme

²²¹ Vgl. GIESE K.: Salzburger Baurecht; S.282.

²²² Vgl. BACHMANN S., BAUMGARTNER G., FEIK R., GIESE K.J., JAHNEL D. LIENBACHER G.: Besonderes Verwaltungsrecht; S.377.

unmittelbar erfasst werden (Verlust der Parteistellung bei vorheriger unwiderruflicher Zustimmung zur baulichen Maßnahme gemäß § 7 Abs 9 Sbg BauPolG).

Beim § 7 Sbg BauPolG handelt es sich um eine taxative Aufzählung zum Regelungsgegenstand „Parteien“ für die einzelnen Verfahren nach dem Sbg BauPolG. Dessen ungeachtet können sich auf Grund besonderer gesetzlicher Regelungen sowohl Einschränkungen oder Erweiterungen der Parteistellung durch besondere Rechtsvorschriften des Landes und des Bundes (z.B. ArbIG), aber auch durch unmittelbar anwendbares Gemeinschaftsrecht ergeben.²²³

- Ein bautechnischer Sachverständiger, sowie nach Bedarf weitere **Sachverständige** (z.B. maschinenbautechnische, elektrotechnische, ärztlich Sachverständige, der zuständige Rauchfangkehrer; in bestimmten der Gestaltungsbeirat (§ 8b Sbg BauPolG)). Während der mündlichen Verhandlung besteht auch für die Parteien die Möglichkeit, Sachverständige zu befragen oder sich zu deren Ausführungen zu äußern (§ 43 Abs 4 AVG)²²⁴.
- **Verfasser der Einreichunterlagen** (Einreichplan und Technische Beschreibung)
- **Der Bauführer, wenn er der Behörde bereits bekannt** gegeben wurde. Für bestimmte bauliche Maßnahmen (§ 2 Abs 1 Z 1 bis 4, 6 und 8 Sbg BauPolG) hat der Bauwerber (Bauherr) verpflichtend einen Bauführer zu bestellen. Allerdings muss dieser erst in der Anzeige über den Baubeginn namhaft gemacht werden.²²⁵).
- **Die Gemeinde**, wenn das Bewilligungsverfahren von staatlichen Behörden durchgeführt wird (z.B. bei bestehender Übertragungsverordnung).

Die genannten Beteiligten sind persönlich (Zustellung einer schriftlichen Verständigung) über die Anberaumung einer mündlichen Bauverhandlung zu verständigen (Inhalt der Verständigung siehe oben → § 19 Abs 2 AVG). Kommen noch andere Beteiligte in Betracht, ist die Verhandlung überdies durch Anschlag in der Gemeinde oder durch Verlautbarung in der für amtliche Kundmachungen der Behörde bestimmten Zeitung kundzumachen (§ 41 AVG).

²²³ Vgl. GIESE K.: Salzburger Baurecht; S.253.

²²⁴ Vgl. GIESE K.: Salzburger Baurecht; S.289 f.

²²⁵ Vgl. GIESE K.: Salzburger Baurecht; S.291.

RECHTSLAGE STEIERMARK:

Abschnitt II des Stmk. BauG regelt das Baubewilligungsverfahren in der Steiermark. Demnach kann die Behörde, wenn alle erforderlichen Unterlagen vorliegen, eine mündliche **Bauverhandlung** durchführen, in deren Rahmen auch zwingend ein **Ortsaugenschein** (§ 24 Stmk. BauG) vorgesehen ist. Alle bekannten Beteiligten sind dazu persönlich zu verständigen. Findet die Behörde eine solche Bauverhandlung angebracht, sind nach § 25 Stmk. BauG folgende Beteiligte **zu laden**²²⁶:

- Der Bauwerber,
- Grundeigentümer (wenn vom Bauwerber verschieden),
- Inhaber des Baurechts (allenfalls),
- der Verfasser der Projektunterlagen (hat keine Parteistellung),
- die Nachbarn (§ 4 Z 41 Stmk. BauG) im Sinne des § 22 Abs 2 Z 4 Stmk. BauG (alle Nachbarn im 30-m-Bereich von den Bauplatzgrenzen entfernt) und
- die Gemeinde, in jenen Bauvorhaben, die durch Übertragungsverordnung der Landesregierung auf staatliche Behörden des Landes übertragen wurde.

Kommen noch andere Personen als Beteiligte in Betracht, ist die Verhandlung überdies durch Anschlag in der Gemeinde oder durch Verlautbarung in der für amtliche Kundmachungen der Behörde bestimmten Zeitung kundzumachen (inhaltliche Entsprechung zum § 41 Abs 1 AVG). Diese **Kundmachung** über die Anberaumung der Verhandlung hat nach § 25 Abs 2 Stmk. BauG

- Gegenstand,
- Zeit und Ort der Bauverhandlung und
- Hinweise auf nach § 27 Abs 1 Stmk. BauG eintretenden Folgen (Verlust der Parteistellung) zu enthalten. Dies sind weniger Erfordernisse, als im AVG unter § 19 Abs 2 enthalten sind.

Darüber hinaus ist, falls für Zwecke der Verhandlung Pläne oder sonstige Behelfe zur Einsicht der Beteiligten aufgelegt werden, dies bei der Anberaumung der Bauverhandlung unter Angabe von Zeit und Ort der Einsichtnahme bekannt zu geben. Die Bauverhandlung ist auch nach dem Stmk. BauG so anzuberaumen, dass die Teilnehmer rechtzeitig und vorbereitet erscheinen können (siehe allgemeiner Teil – Kapitel 5.3.3 „Die Bauverhandlung / Das behördliche Ermittlungsverfahren“). Die bei der Bauverhandlung aufgelegten Projektunterlagen sind gemäß § 24 Abs 3 Stmk. BauG zu vidieren (Sichtvermerk durch die Behörde).

²²⁶ Vgl.: EISENBERGER G., HÖDL E.: Einführung in das Steiermärkische Bau- und Raumplanungsrecht; S.84.

5.3.3.2 Rechtsstellung von Parteien und Beteiligten

Wie bereits erwähnt wird im Bauverfahren aufgrund unterschiedlicher Rechtsstellung zwischen Beteiligten und Parteien unterschieden, wobei den Parteien mehr Rechte zustehen als den Beteiligten.²²⁷ Bei den **Beteiligten** beschränken sich ihre Rechte darauf, an der Feststellung des Sachverhaltes mitzuwirken bzw. an einer etwaigen Bauverhandlung teilzunehmen.

Die Frage nach der Parteistellung im Bauverfahren richtet sich je nach Bundesland teilweise nach den Bestimmungen der BauO und teilweise nach den allgemeinen Regeln des AVG.²²⁸

Als **Parteien** gelten nach § 8 AVG jene Personen, die an der Sache entweder einen Rechtsanspruch (Anspruch auf eine Verwaltungsentscheidung eines bestimmten Inhaltes) oder ein rechtliches Interesse (Anspruch auf Durchführung eines bestimmten Verfahrens) haben. Sie sind in den jeweiligen materiellen Rechtsvorschriften speziell für ihr Genehmigungsverfahren definiert und haben nach dem AVG folgende **Rechte**²²⁹:

- Recht auf Antragstellung
- Akteneinsicht (§ 17 AVG)

Parteien des Verfahrens haben das Recht auf Akteneinsicht. Zur Vorbereitung der Argumentation bei der mündlichen Bauverhandlung kann jede Partei in die bei der Baubehörde aufliegenden Projektunterlagen Einsicht nehmen (z.B. Nachbar in aufliegende Bauakte bezüglich des Nachbargrundstücks). Wird die Akteneinsicht nicht gewährt, kann ein Bescheid verlangt werden, der im Rechtsmittelweg bekämpfbar ist.²³⁰
- Parteiengehör (§§ 37, 43 Abs 2 bis 4, §§ 65 und 67d AVG)

→siehe Kapitel 5.3.3 „Die Bauverhandlung / Das behördliche Ermittlungsverfahren“
- Kenntnisnahme vom und Stellungnahme zum Ergebnis der Beweisaufnahme (§§ 37 und 45 Abs 3 AVG) sowie zu den von der Gegenpartei in ihrer Berufung vorgebrachten neuen Tatsachen und Beweisen (§ 65 AVG).
- Ablehnung eines nichtamtlichen Sachverständigen (bzw. Dolmetscher) (§§ 39a und 53 AVG).

²²⁷ Vgl. KANONIER A.: Arbeitsunterlage zur Vorlesung „Bau- und Planungsrecht“; Vorlesungsunterlage VIII S.3.

²²⁸ Vgl. BACHMANN S., BAUMGARTNER G., FEIK R., GIESE K.J., JAHNEL D. LIENBACHER G.: Besonderes Verwaltungsrecht; S.378.

²²⁹ Vgl. SCHERZ B.: Diplomarbeit - Bewilligungsverfahren im STMK. BauG, in der GewO, im ForstG, im WRG und im UVP-G für den Planer; S.19.

²³⁰ KANONIER A.: Arbeitsunterlage zur Vorlesung „Bau- und Planungsrecht“; Vorlesungsunterlage VIII S.3.

- Recht auf Entscheidung binnen einer Frist von **sechs Monaten** und Recht auf Bescheidausfertigung (§§ 56ff, 62, 67g und 73 AVG).
- Recht auf Rechtsmittel (§§ 57 und 63 AVG) → siehe Kapitel 4.6 „Rechtsschutz“, Stellung eines Vorlageantrags (§ 64a Abs 2 AVG), Antrag auf Wiederaufnahme des Verfahrens (§ 69 AVG) und Antrag auf Wiedereinsetzung in den vorigen Stand (§ 71 AVG), sowie Devolution der Entscheidungszuständigkeit (§ 73 AVG).

Wird eines dieser Rechte verletzt, kann dies als Verfahrensfehler im Rechtsmittelverfahren gerügt werden, was in der Praxis eine große Rolle spielt.²³¹

Herrscht Unklarheit über die Parteistellung, kann ein Feststellungsbescheid auf Parteistellung eingebracht werden – diesen können auch übergangene Parteien (es erfolgte weder eine persönliche Verständigung noch eine qualifizierte Kundmachung einer Genehmungsverhandlung) einbringen.²³²

Bei privatrechtlichen Einwendungen einer Partei ist in der Regel auf den Zivilrechtsweg zu verweisen – Parteien im Bewilligungsverfahren können nur subjektive Rechte geltend machen.²³³

Der **Verlust der Parteistellung (Präklusion)** erfolgt dann, wenn von der Behörde die speziellen Kundmachungsvorschriften der §§ 41 und 42 AVG eingehalten wurden (d.h. Personen, denen ein Parteirecht zusteht, wurden persönlich verständigt, und es erfolgte eine qualifizierte Kundmachung der Verhandlung durch Anschlag in der Gemeinde und zusätzlich in der im Materiengesetz vorgesehenen Form oder einer geeigneten Weise) und diese Beteiligten trotzdem nicht rechtzeitig reagierten. Erheben sie nicht spätestens am Tag vor Beginn der Verhandlung bei der Behörde oder während der Verhandlung Einwendungen, verlieren sie deshalb ihre Parteistellung.²³⁴

Eine Person, die durch ein unvorhergesehenes oder unabwendbares Ereignis verhindert war rechtzeitig Einwendungen zu erheben und kein Verschulden oder nur ein milderer Grad des Versehen trifft, kann binnen **zwei Wochen** nach Wegfall des Hindernisses, jedoch spätestens bis zum Zeitpunkt der rechtskräftigen Entscheidung der Sache, bei der Behörde Einwendungen erheben. Diese **Quasi-Wiedereinsetzung**

²³¹ SCHERZ B.: Diplomarbeit - Bewilligungsverfahren im STMK. BauG, in der GewO, im ForstG, im WRG und im UVP-G für den Planer; S.19.

²³² SCHERZ B.: Diplomarbeit - Bewilligungsverfahren im STMK. BauG, in der GewO, im ForstG, im WRG und im UVP-G für den Planer; S.19.

²³³ SCHERZ B.: Diplomarbeit - Bewilligungsverfahren im STMK. BauG, in der GewO, im ForstG, im WRG und im UVP-G für den Planer; S.20.

²³⁴ Vgl. SCHERZ B.: Diplomarbeit - Bewilligungsverfahren im STMK. BauG, in der GewO, im ForstG, im WRG und im UVP-G für den Planer; S.20.

nach § 42 Abs 3 AVG gilt als rechtzeitig erhoben und ist von der Behörde zu berücksichtigen.²³⁵

Anders ist die Rechtslage, wenn die Säumnisfolge des Verlustes der Parteistellung nicht eingetreten ist, weil der Nachbar nicht rechtzeitig die Verständigung über die mündlichen Verhandlung erhalten hat (§ 42 Abs 2 AVG) und keine doppelte Kundmachung der Verhandlung erfolgte (**übergangener Nachbar**). Für diesen Fall gelten allfällige Sonderregelungen der verschiedenen BauO. (...) So bestimmt etwa § 8a Sbg BauPolG, dass ein übergangener Nachbar nur innerhalb von sechs Monaten ab Beginn der Ausführung der baulichen Maßnahme nachträgliche Einwendungen vorbringen kann.²³⁶ Nach dem Stmk. BauG kann ein übergangener Nachbar nur bis zum Ablauf von drei Monaten ab tatsächlichem Baubeginn oder ab Kenntnis der bewilligungspflichtigen Nutzungsänderung, längstens jedoch bis zum Ablauf eines Jahres ab durchgeführter Nutzungsänderung nachträgliche Einwendungen gegen die bauliche Maßnahme vorbringen oder die Zustellung des Genehmigungsbescheides beantragen.

Sieht eine BauO keine Regelung über den „übergangenen Nachbarn“ vor (z.B. NÖ bei Durchführung einer Bauverhandlung), so ist die Rechtsprechung des VwGH anzuwenden, wonach dieser folgende Möglichkeiten hat: Er kann die Zustellung des (meist erstinstanzlichen) Bescheides verlangen und dann innerhalb der Rechtsmittelfrist Berufung erheben. Eine übergangene Partei im Mehrparteienverfahren kann aber auch gegen einen Bescheid, der ihr zwar nicht zugestellt, wohl aber gegenüber anderen Parteien bereits erlassen wurde, Berufung erheben; in diesem Fall genügt also die bloße Kenntnis vom Inhalt des Bescheids. Schließlich kann noch die bescheidmäßige Feststellung der Parteistellung beantragt und nötigenfalls im Instanzenzug ausgetragen werden (mit nachprüfender Kontrolle durch den VwGH). (...)²³⁷

Die einzelnen BauO folgen idR dem hier beschriebenen Modell der Parteistellung.

RECHTSLAGE SALZBURG:

In der Salzburger BauO sind bezüglich Rechtsstellung von Parteien und Beteiligten, vor allem die §§ 7, 8 und 8a Sbg BauPolG zu beachten. § 7 Sbg BauPolG führt an, wann, wer im Bauverfahren Parteistellung genießt. Hierbei ist anzumerken, dass sich der Regelungsgegenstand

²³⁵ SCHERZ B.: Diplomarbeit - Bewilligungsverfahren im STMK. BauG, in der GewO, im ForstG, im WRG und im UVP-G für den Planer; S.20.

²³⁶ BACHMANN S., BAUMGARTNER G., FEIK R., GIESE K.J., JAHNEL D. LIENBACHER G.: Besonderes Verwaltungsrecht; S.379.

²³⁷ BACHMANN S., BAUMGARTNER G., FEIK R., GIESE K.J., JAHNEL D. LIENBACHER G.: Besonderes Verwaltungsrecht; S.379 f.

über die Parteien nicht nur auf das Baubewilligungsverfahren (Abs 1, 7, 9 und 10), sondern auch auf Neben- (Abs 2 und 3), Überprüfungs- (Abs 5a) sowie baupolizeiliche Auftragsverfahren (Abs 4 bis 8) bezieht.²³⁸

Den Parteien kommen dabei die zuvor angeführten Rechte nach dem AVG zu. Dem Eigentümer des Baugrundstücks, welchem nach dem Salzburger Baurecht im Baubewilligungsverfahren keine Parteistellung zu kommt, wird darin allerdings zumindest Recht auf Akteneinsicht nach § 17 AVG eingeräumt.

Nebenparteien (Nachbarn, Eigentümer der Hauptversorgungseinrichtungen), welche im Hinblick auf ihre subjektiv-öffentlichen Rechte (angegeben in § 9 Abs 1 Z 1 bis 5 und 6) der baulichen Maßnahme unwiderruflich zugestimmt haben, verlieren ihre Parteistellung im weiteren Verfahren. Sie erlangen damit von Beginn an keine Parteistellung. Für eine solche Zustimmung ist nach dem Sbg BauPolG ausdrücklich ein Formular der Landesregierung zu verwenden, welches jedenfalls den Hinweis auf die mit einer solchen Zustimmung verbundenen Rechtsfolgen zu enthalten hat. Außerdem müssen in einem solchen Fall auch die Pläne von den zustimmenden Personen unterfertigt werden. Sinn und Zweck dieser Bestimmung ist vor allem eine Vereinfachung des Verfahrens, wenn etwa keine Nachbarn vorhanden sind oder diese dem Bauvorhaben zustimmend gegenüber stehen.²³⁹

Auch § 8 Abs 3 Sbg BauPolG enthält eine materienspezifische Präklusionsregelung, die im Fall eines Absehens der Baubehörde von der Durchführung einer mündlichen Verhandlung (Abs 2 iVm § 40 AVG) eine mit § 42 AVG vergleichbare Konzentrations- und Präklusionswirkung erzeugen soll.²⁴⁰ Demnach verlieren Parteien in einem Ermittlungsverfahren ohne mündliche Verhandlung ihre Parteistellung, wenn sie von der Baubehörde nachweislich aufgefordert wurden, innerhalb einer angemessenen Frist, eine Äußerung zum geplanten Bauvorhaben abzugeben, dies aber unterlassen haben. Voraussetzung ist wiederum, dass die Partei von der Behörde ausdrücklich auf die Rechtsfolgen einer solchen Unterlassung hingewiesen wurde.

Materienspezifische Sondervorschriften zur Rechtsstellung von Parteien enthält noch § 8a Sbg BauPolG zum „Übergangenen Nachbarn“. Hier heißt es, dass ein Nachbar, der nicht gemäß § 42 AVG oder den §§ 7 Abs 9 oder 8 Abs 3 seine Parteistellung verloren hat und dem kein Bescheid zugestellt worden ist, nur innerhalb von sechs Monaten ab

²³⁸ Vgl. GIESE K.: Salzburger Baurecht; S.252.

²³⁹ Vgl. GIESE K.: Salzburger Baurecht; S.273.

²⁴⁰ Vgl. GIESE K.: Salzburger Baurecht; S.291.

Beginn der Ausführung des Bauvorhabens nachträgliche Einwendungen vorbringen kann.

RECHTSLAGE STEIERMARK²⁴¹:

Bei der Frage nach der Rechtsstellung der Parteien im Baubewilligungsverfahren in der Steiermark sei in erster Linie auf § 27 Stmk. BauG. verwiesen.

Dem Nachbarn steht, außer bei **Abbruchbewilligungen**, wo ihm von vornherein keine Parteistellung zukommt, nach § 26 Stmk. BauG eine Parteistellung für **subjektiv öffentlich-rechtliche Einwände** zu. Einwände müssen sich also auf die Bauvorschrift beziehen, die auch dem Interesse des Nachbarn dienen (z.B. hat der Nachbar das Recht auf Einhaltung der Abstände nach § 13 Stmk. BauG).

Präklusion, so wie wir sie aus dem § 42 Abs 1 AVG kennen, wird im Stmk. BauG im § 27 Abs 1 beschrieben. Ein Nachbar verliert somit seine Stellung als Partei (Präklusion), wenn die **Bauverhandlung in geeigneter Form** kundgemacht wurde (z.B. Zeitung) und er **nicht** spätestens am Tag vor Beginn der Verhandlung bei der Behörde oder während der Verhandlung **Einwendungen*** erhebt. Eine Kundmachungform ist dann geeignet, wenn sie sicherstellt, dass ein Nachbar von der Anberaumung der Bauverhandlung voraussichtlich Kenntnis erlangt. Wurde eine Bauverhandlung nicht in geeigneter Form kundgemacht, so erstreckt sich der Verlust der Parteistellung nur auf jene Nachbarn, die rechtzeitig die Verständigung von der Anberaumung der Bauverhandlung erhalten haben (§ 27 Abs 2 Stmk. BauG).

Auch die **Quasi-Wiedereinsetzung** des § 27 Abs 3 Stmk. BauG hat den § 42 Abs 3 AVG als Grundlage. Ein Nachbar, der seine Parteistellung verloren hat und glaubhaft macht, dass er durch ein unvorhergesehenes oder unabwendbares Ereignis verhindert war, rechtzeitig Einwendungen zu erheben, und den kein Verschulden oder nur ein milderer Grad des Versehens trifft, kann seine Einwendungen vorbringen. Spezieller in der Baugesetz-Materie verankert ist in § 27 Abs 3 jedoch, dass ein Nachbar seine Einwendungen für eine Quasi-Wiedereinsetzung auch nach Abschluss der Bauverhandlung vorbringen kann. Diese Einwendungen müssen aber

- bis zum Ablauf von **acht Wochen** ab tatsächlichen Baubeginn oder
- ab Kenntnis der bewilligungspflichtigen Nutzungsänderung, längstens jedoch

²⁴¹ SCHERZ B.: Diplomarbeit - Bewilligungsverfahren im STMK. BauG, in der GewO, im ForstG, im WRG und im UVP-G für den Planer; S.50 f.

- bis zum Ablauf **eines Jahres** ab durchgeführter Nutzungsänderung, vorgebracht sein.

Eine Ausnahme der Präklusion gibt es für den **übergangenen Nachbar** im § 27 Abs 4 Stmk. BauG – sie ist Sonderverfahrensrecht, weil im AVG eine vergleichbare Regelung nicht vorhanden ist. Ein übergangener Nachbar hat seine Parteistellung behalten und ihm wurde (irrtümlich) kein Bescheid zugestellt. Er, der somit nicht in der Lage war gegen diesen Bescheid seine Rechte geltend zu machen, kann

- bis zum Ablauf von **drei Monaten** nach Baubeginn bzw.
- ab Kenntnis der bewilligungspflichtigen Nutzungsänderung, längstens jedoch
- bis zum Ablauf **eines Jahres** ab durchgeführter Nutzungsänderung

nachträglich Einwendungen gegen die bauliche Maßnahme vorbringen oder die Zustellung des Genehmigungsbescheides beantragen. Wäre für solche übergangene Parteien das AVG anwendbar, so könnten sie ohne zeitliche Beschränkung noch nach Jahren das Verfahren neu aufrollen und die Zustellung des Genehmigungsbescheides verlangen. Doch im Interesse der Rechtssicherheit hat sich der steirische Landesgesetzgeber dahin entschieden, diese Sonderverfahrensregelung des § 27 Abs 4 Stmk. BauG zu beschließen, indem der Zeitraum für Parteien, ihr Recht geltend zu machen, angemessen eingeschränkt wurde.

Die Quasi-Wiedereinsetzung und die Ausnahme für den übergangenen Nachbarn sind von der Behörde so zu berücksichtigen, als wären sie in der mündlichen Verhandlung erhoben worden – nach der Baubewilligungserlassung gilt die Einbringung der Einwendung allerdings nur als Antrag auf Zustellung des Genehmigungsbescheides.

5.3.3.3 Der Nachbar im Bauverfahren und seine Rechte

Begriffsdefinition - Nachbar

Eine der wesentlichsten Parteien im Baubewilligungsverfahren sind die Nachbarn. Zuerst einmal muss geklärt werden, wer eigentlich im Sinne des Gesetzes als **Nachbar** gilt. In den einzelnen BauO gibt es hinsichtlich dieser **Begriffsdefinition** einige Unterschiede. Teilweise wird der Begriff „Nachbar“ sehr weit, als „Eigentümer“, die zu dem zur Bebauung vorgesehenen Grundstück in einem solchen räumlichen Naheverhältnis stehen, dass vom geplanten Bau Einwirkungen auf diese Grundflächen ausgehen können, gegen welche die Bestimmungen dieses Gesetzes Schutz gewähren“ (§ 4 Z 41 Stmk. BauG, ähnlich § 23 Abs 2 K-BO, § 2 lit k VlbG. BauG), definiert. Wesentlich enger erfolgt dagegen die Umschreibung des Nachbarbegriffes z.B. in der BO für Wien. Ähnlich auch in der NÖ BauO und der TBO. Als recht eigenwillig erscheint der „Nachbar“ nach dem Salzburger Baurecht. Dort heißt es, wie bereits angeführt: Nachbarn sind die Eigentümer jener Grundstücke, die von den Fronten des Baues nicht weiter entfernt sind, als die nach § 25 Abs 3 Sbg BGG maßgebenden Höhen der Fronten betragen. Bei oberirdischen Bauten mit einem umbauten Raum von über 300 m³ jedenfalls auch alle Eigentümer von Grundstücken, die von den Fronten des Baues weniger als 15 m entfernt sind. Bei unterirdischen Bauten oder solchen Teilen von Bauten die Eigentümer jener Grundstücke, die von den Außenwänden weniger als zwei Meter entfernt sind.²⁴²

Einheitlich ist in den Bauordnung geregelt, dass nur Grundeigentümern - nicht aber Bestandnehmern (Mieter, Pächter) - die Stellung als Nachbarn zukommt. Bei der Eingrenzung der in Frage kommenden Eigentümer sind grundsätzlich folgende Umschreibungen des Nachbarbegriffs vorgesehen²⁴³:

- Gemeinsame Grenze
 - ♦ Eigentümer des an das Baugrundstück angrenzenden Grundstückes (Anrainer).
 - ♦ Eigentümer, die vom Baugrundstück durch dazwischen liegende Grundflächen mit einer Gesamtbreite bis zu 14 m (z.B. schmale Grundstücke, Verkehrsflächen, Gewässer, Grüngürtel) getrennt sind (Niederösterreich).
 - ♦ Liegenschaften, die nur durch Fahnen (das ist ein Zufahrtsstreifen zu einem Grundstück, das nur durch diesen Weg mit einer

²⁴² Vgl. BACHMANN S., BAUMGARTNER G., FEIK R., GIESE K.J., JAHNEL D. LIENBACHER G.: Besonderes Verwaltungsrecht; S.377.

²⁴³ KANONIER A.: Arbeitsunterlage zur Vorlesung „Bau- und Planungsrecht“; Vorlesungsunterlage VIII S.4 f.

öffentlichen Verkehrsfläche verbunden ist) von der Liegenschaft des Bauwerbers getrennt sind (Wien).

- Bestimmte Entfernung in Meterangaben
 - ♦ Eigentümer der Grundstücke, deren Grenzen zumindest in einem Punkt innerhalb eines Abstandes von 15 m zu einem Punkt der Bauplatzgrenze liegen (Tirol).
 - ♦ Liegenschaften, die nur durch eine höchstens 20 m breite öffentliche Verkehrsfläche von der Liegenschaft des Bauwerbers getrennt sind und ihr gegenüberliegen (Wien).
 - ♦ Bei Bauvorhaben, die nicht Wohngebäude betreffen: Eigentümer der Grundstücke, die vom zu bebauenden Grundstücken höchstens 50m entfernt sind (Oberösterreich).
- Qualitative Definition
 - ♦ Eigentümer der im Einflussbereich des Vorhabens liegenden Grundstücke.
 - ♦ Eigentümer jener Grundflächen, die zum vorgesehenen Bauplatz in einem solchen räumlichen Naheverhältnis stehen, dass vom geplanten Bau Einwirkungen auf diese Grundflächen ausgehen können, gegen welche die Bestimmungen des Baugesetzes Schutz gewähren (Steiermark).
- Projektabhängige Definition
 - ♦ Grundstückseigentümer, deren Grundstücke von den Fronten des Baues nicht weiter entfernt sind als die - z.B. nach § 25 Abs 3 Sbg BGG - maßgebenden Höhen der Fronten betragen (Salzburg § 7 Abs 1 Z 1 lit a Sbg BauPolG).

Nachbarrechte²⁴⁴

Wie bereits festgestellt haben Nachbarn im Baubewilligungsverfahren Parteistellung. Um ihre Rechte geltend machen zu können, können sie vor bzw. spätestens bei der Bauverhandlung **Einwendungen*** erheben.

Dieses **Mitspracherecht** ist nach der ständigen Rechtsprechung des VwGH **in zweifacher Weise beschränkt**: Es besteht einerseits nur insoweit, als dem Nachbarn nach den BauO **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 (z.B.

²⁴⁴ Vgl. BACHMANN S., BAUMGARTNER G., FEIK R., GIESE K.J., JAHNEL D. LIENBACHER G.: Besonderes Verwaltungsrecht; S.380 f.

VwGH 31. 8. 1999, 99/05/0056). Es gibt also eine inhaltliche und zeitliche Beschränkung dieses Mitspracherechts.

Nicht alle Einwendung der Nachbarn haben im Bauverfahren gleiche rechtliche Relevanz, folgende Arten können dabei unterschieden werden:

- **Privatrechtliche Einwendung**

Wird die Verletzung eines subjektiven Rechtes behauptet, das im Privatrecht begründet ist (z.B. Bestehen einer Dienstbarkeit oder vertraglicher Vereinbarungen), so hat die Behörde in der Verhandlung zunächst eine Einigung zu versuchen, die in der Verhandlungsschrift zu beurkunden ist. Kommt keine Einigung zu Stande, so ist der Beteiligte mit seinen privatrechtlichen Einwendungen auf den Zivilrechtsweg zu verweisen, seine Einwendungen sind im Spruch des Baubewilligungsbescheids ausdrücklich anzuführen.

- **Objektiv öffentlich-rechtliche Einwendung**

Wird die Verletzung einer Bestimmung behauptet, die nicht dem Schutz der Nachbarn, sondern ausschließlich der Wahrung öffentlicher Interessen dient, so hat die Behörde diese Einwendung zurückzuweisen (u.U. aber dem Inhalt der Einwendungen von Amts wegen Rechnung zu tragen).

- **Subjektiv öffentlich-rechtliche Einwendung**

Wird die Verletzung eines Rechtes behauptet, das nicht nur der Wahrung öffentlicher Interessen, sondern auch dem Schutz des Nachbarn dient, so kann die Behörde über diese Einwendung im Baubewilligungsbescheid abprechen. Macht sie von dieser Möglichkeit nicht Gebrauch, so gelten nach § 59 Abs 1 Satz 2 AVG die Einwendungen mit dem Abspruch über den Hauptantrag als mit erledigt. Erachtet die Behörde die subjektiv öffentlich-rechtlichen Einwendungen für berechtigt, so führt dies zur Erteilung der Baubewilligung unter bestimmten Auflagen oder zur Versagung der Baubewilligung; andernfalls sind die Einwendungen abzuweisen.

- **Andere Einwendungen**

Sind im Bauverfahren als unzulässig zurückzuweisen. D.h. auch, dass die Behörde bei der Behandlung von Einwendungen nur das Baurecht anzuwenden hat. Auch über die **Verletzung anderer Rechtsvorschriften** darf sie keine Sachentscheidung treffen, sondern muss Einwendungen, mit denen die Verletzung von Bestimmungen beispielsweise der Gewerbeordnung oder des Naturschutzgesetzes behauptet werden, zurückweisen.

Die **Grenzziehung** zwischen objektiv öffentlich-rechtlichen und subjektiv öffentlich-rechtlichen Einwendungen ist insbesondere dort strittig, wo nur eine demonstrative Aufzählung der Nachbarrechte erfolgt (z.B. § 23 Abs 3 K-BO, § 31 Abs 4 OÖ BO, § 9 Abs 1 Z 6 Sbg BauPolG). Taxative

Aufzählungen (z.B. § 6 Abs 2 NÖ, § 134a Wien, § 62 Sbg BauTG, § 26 Stmk. BauG) erhöhen zwar die Rechtssicherheit, beschränken aber die Nachbarrechte auf die im Gesetz explizit angeführten Fälle.

Unter **Nachbarrechten** werden **subjektiv-öffentliche Rechte*** verstanden, die im Baurecht begründet sind und nicht nur der Wahrung öffentlicher Interessen, sondern auch dem Schutz der Nachbarn dienen. Die einzelnen Nachbarrechte ergeben sich daher aus den jeweiligen BauO und den dazu ergangenen Verordnungen. Darüber hinaus besteht eine umfangreiche Rechtsprechung des VwGH. Die Baubehörde ist allerdings auch von sich aus verpflichtet, die Einhaltung der Rechtsordnung und damit auch die Rechte der Nachbarn zu gewährleisten.

Taxative Aufzählungen von subjektiv-öffentlichen Nachbarrechten beziehen sich typischerweise auf:

- Abstandsvorschriften nach der BauO
- Gebäudehöhe
- Bestimmungen des Bebauungsplanes
- Immissionsschutz

Im Einzelnen können die Aufzählungen davon abweichen. Weitere ausdrücklich angeführte subjektiv-öffentliche Nachbarrechte betreffen z.B.:

- Brandschutz (NÖ, Stmk, Tirol), Bebauungsweise (Krnt, NÖ), Belichtung (NÖ), Schallschutz (Stmk).

Im Falle von **demonstrativen** Aufzählungen sind neben den angeführten Beispielen **weitere subjektiv-öffentliche Rechte** im Wege der Interpretation zu ermitteln. Sie werden durch jene bau- und raumordnungsrechtlichen Vorschriften begründet, die nicht nur dem öffentlichen Interesse, sondern auch dem Interesse des Nachbarn dienen.

Macht der Nachbar die Verletzung von subjektiv öffentlichen Nachbarrechten geltend – nehmen wir an die vorgeschriebene Gebäudehöhe wurde nicht eingehalten - so kann er durchsetzen,

- dass das Bauansuchen abgewiesen wird
- oder der Bau nicht in der beantragten Form bewilligt wird.

Nach der Rechtsprechung besitzt ein Nachbar jedoch keinen Anspruch auf:

- eine bestimmte Geschößbeschränkung (unabhängig von der Höhe);
- Geltendmachung von Fremdenverkehrsinteressen;
- Wahrung des Ortsbildschutzes;
- Änderung der Verkehrsverhältnisse auf öffentlichen Verkehrsflächen;

- Einhaltung der Vorschriften über Standfestigkeit oder äußeres Aussehen des Gebäudes;
- Wahrung fremder Rechte, etwa eines anderen Nachbarn.

In solchen Fällen weist die Baubehörde etwaige erhobene Einwendungen zurück.

RECHTSLAGE SALZBURG:

Als **Nachbarn** gelten nach dem Sbg BauPolG die in § 7 Abs 1 Z 1 angeführten Personen (siehe dazu auch Kapitel 5.3.3 „Die Bauverhandlung / Das behördliche Ermittlungsverfahren“ - Rechtslage Salzburg“). Das Sbg BauPolG enthält in § 9 als rechtlichen Maßstab für die Bewilligungsfähigkeit einer baulichen Maßnahme eine taxative Aufzählung von Versagungstatbeständen mit Verweisen auf die materiellen Bestimmungen des gesamten Bau- und Raumordnungsrechts (§ 9 Abs 1 Sbg BauPolG). Es sind dies in erster Linie Tatbestände, die sich aus den Rechtsvorschriften über den Flächenwidmungsplan, die Bebauungspläne, die Bauplatzerklärung sowie die Lage der Bauten im Bauplatz und schlussendlich aus den in den baurechtlichen Vorschriften enthaltenen Bestimmungen über die technischen und gesundheitlichen Erfordernisse, sowie über die Gestalt und das Ansehen baulicher Maßnahmen ergeben. Die angesprochenen Tatbestände liegen im öffentlichen Interesse. § 9 Sbg BauPolG erklärt in Abs 1 Z 6 jedoch auch die subjektiv-öffentlichen Rechte der Parteien, hinsichtlich der Zulässigkeit oder Unzulässigkeit einer baulichen Maßnahme vom Standpunkt des öffentlichen Interesses für beachtlich. So sind auch diese der amtswegigen Wahrnehmung der Baubehörde aufgegeben und zwar auch dann, wenn diese Personen keine Einwendungen gegen die bauliche Maßnahme erhoben haben oder vor Beginn des Baubewilligungsverfahrens der Maßnahme unwiderruflich zugestimmt haben.²⁴⁵

Nachbarn können **Einwendungen (Geltendmachung ihrer subjektiv-öffentlichen Rechte) im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens** vorbringen (siehe auch Kapitel „Die Bauverhandlung / Das behördliche Ermittlungsverfahren“ und „Rechtsstellung von Parteien und Beteiligten“), dabei genügt die bloße Behauptung einer Verletzung von Nachbarrechten (VwGH 16.12.1997, 97/05/0261). Rechtserheblich ist eine Einwendung allerdings nur, wenn die behauptete Rechtsverletzung **verfahrensgegenständlich, hinreichend bestimmt** ist und keine entschiedene Sache vorliegt.²⁴⁶

²⁴⁵ Vgl. GIESE K.: Salzburger Baurecht; S.309 ff.

²⁴⁶ Vgl. GIESE K.: Salzburger Baurecht; S.284 f.

- ◆ **Verfahrensgegenständlich** ist eine Einwendung, wenn sie in den im Baubewilligungsverfahren anzuwendenden „baurechtlichen Vorschriften“ (z.B. BGG, BauTG, etc.) begründet ist.²⁴⁷
- ◆ **Hinreichend bestimmt** ist eine Einwendung, wenn sie ausreichend spezialisiert wird. D.h. dem Parteivorbringen muss zweifelsfrei entnommen werden können, dass die Verletzung eines subjektiven Rechts behauptet wird, und ferner, welcher Art dieses Recht ist (VwGH 23.4.1996, 95/05/0188). Eine bloß allgemeine Erklärung, dass man dem Bauvorhaben nicht zustimmt, aus welchen Gründen auch immer, gilt nicht als hinreichend bestimmte Einwendung. Auch eine bloße Aufzählung der subjektiv-öffentlichen Rechte oder der Paragraphen der BauO ohne konkrete Darlegung, inwieweit durch das Projekt gegen die Bestimmungen verstoßen werde, lässt nicht erkennen welche Rechtsverletzung behauptet wurde (VwGH 23.1.1996 94/05/0133).²⁴⁸

Bezüglich allfälliger **privatrechtlicher Einwendungen**, hat die Behörde die Nachbarn auf den Zivilrechtsweg zu verweisen, andere sind zurückzuweisen.

Die Subjektiv-öffentlichen Rechte, die dem Nachbarn im Rahmen seines beschränkten Mitspracherechts im Bauverfahren zukommen führt das Salzburger Bautechnikgesetz (Sbg BauTG) in § 62 auf²⁴⁹:

- § 8 Abs. 1 hinsichtlich des Vortretens von Bauteilen in den Mindestabstand von den Grenzen des Bauplatzes;
- § 8 Abs. 3 hinsichtlich des Vorliegens der Zustimmung der Straßenverwaltung bzw. der Gemeinde;
- § 11 Abs. 2 hinsichtlich des Vorliegens der Zustimmung des Grundeigentümers;
- § 15 Abs. 1 hinsichtlich der Einhaltung der Mindestentfernung von 1 m;
- § 25 Abs. 5 hinsichtlich der Einhaltung der erforderlichen Mindestabstände von der Bauplatzgrenze sowie hinsichtlich einer allfälligen Unterschreitung derselben;
- § 34 Abs. 4 sowie § 53 Abs. 1 hinsichtlich der Einhaltung des Mindestabstandes von 2 m sowie hinsichtlich einer allfälligen Unterschreitung desselben;

²⁴⁷ Vgl. GIESE K.: Salzburger Baurecht; S.285.

²⁴⁸ Vgl. GIESE K.: Salzburger Baurecht; S.285 f.

²⁴⁹ Vgl. GIESE K.: Salzburger Baurecht; S.889 f.

- § 39 Abs. 2 hinsichtlich der das örtlich zumutbare Maß übersteigenden Belästigungen der Nachbarn;
- § 39d Abs 3 hinsichtlich der das örtlich zumutbare Maß übersteigenden Belästigungen der Nachbarn;
- § 51 hinsichtlich einer Unterschreitung des Abstandes von 8 m;
- § 52 Abs. 7 hinsichtlich einer Unterschreitung des Abstandes von 3 m;
- § 56 Abs. 1 und 3, ausgenommen hinsichtlich der Interessen des Orts-, Straßen- und Landschaftsbildes;
- § 57 hinsichtlich der erheblich nachteiligen Wirkungen für benachbarte Grundstücke;
- § 59, soweit in den in Betracht kommenden Vorschriften subjektiv-öffentliche Rechte verankert sind;
- § 60, ausgenommen hinsichtlich der Interessen des Orts-, Straßen- und Landschaftsbildes;
- § 61, soweit es sich um Ausnahmen von Vorschriften handelt, die subjektiv-öffentliche Rechte berühren.

Obwohl es sich hierbei um eine taxative Aufzählung handelt, beschränkt sich diese allerdings auf die subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte nach dem BauTG. Damit lassen sich aus den übrigen Bestimmungen des BauTG keine weiteren subjektiv-öffentlichen Rechte der Nachbarn ableiten. Da in § 9 Abs 1 Z 6 Sbg BauPolG jedoch von subjektiv-öffentlichen Rechten, in jenen **Bauvorschriften**, welche nicht nur dem öffentlichen Interesse dienen, sondern in Hinblick auf die räumliche Nähe auch den Parteien dienen, die Rede ist, können sich solcherart Rechte auch aus anderen Rechtsvorschriften ergeben, wie z.B. dem Bebauungsgrundlagengesetz (BGG) (z.B. Mindestabstände zu den Bauplatzgrenzen) oder den Bestimmungen des ROG 2009 iVm den Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen (VwGH 16.12.1982, 82/06/0071).²⁵⁰ Hierzu gehören neben den in § 9 Abs 1 Z 6 Sbg BauPolG demonstrativ aufgezählten Bestimmungen insbesondere auch²⁵¹:

- Einzelnen Festlegungen des Flächenwidmungsplanes, die auch dem Nachbarschutz dienen, wenn ein Immissionsschutz in der

²⁵⁰ Vgl. GIESE K.: Salzburger Baurecht; S.324 und S.890 f.

²⁵¹ Vgl. GIESE K.: Salzburger Baurecht; S.325.

Widmungsregelung vorgesehen ist (VwGH 21.10.2003, 2002/06/0053)

- Einzelne Festlegungen im Bebauungsplan
- Einzelne Festlegungen in der Bauplatzzerklärung
- Sowie eben die oben angeführten Bestimmungen des BauTG

Grundsätzlich kann also festgehalten werden, dass sich subjektiv-öffentliche Rechte, welche der Nachbar in Salzburg im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens geltend machen kann unter der Voraussetzung, dass sie nicht ausschließlich dem Schutz des öffentlichen Interesses, sondern auch dem Schutz der besonderen (gesetzlich anerkannten) Interessen der Nachbarn dienen, in sämtlichen Bestimmungen der im Baubewilligungsverfahren anzuwendenden Rechtsvorschriften begründet sein können. Dazu zählen allerdings nicht die Bestimmungen des Wasser- oder Forstrechts etc., da sie keine baurechtlichen Vorschriften in diesem Sinne darstellen.²⁵²

RECHTSLAGE STEIERMARK:

Nach dem Stmk. BauG wird der Begriff des Nachbarn folgendermaßen definiert (§ 4 Z 41 Stmk. BauG):

Nachbar: Eigentümer oder Inhaber eines Baurechtes (Bauberechtigter) der an den Bauplatz angrenzenden Grundflächen sowie jener Grundflächen, die zum vorgesehenen Bauplatz in einem solchen räumlichen Naheverhältnis stehen, dass vom geplanten Bau oder dessen konsensgemäßer Benützung Einwirkungen auf diese Grundflächen ausgehen können, gegen welche die Bestimmungen dieses Gesetzes Schutz gewähren, oder dass von seiner genehmigten gewerblichen oder landwirtschaftlichen oder forstwirtschaftlichen Betriebsanlage Einwirkungen auf den Bauplatz ausgehen können.

Mieter, Pächter oder Dienstbarkeitsberechtigte gelten nach dieser Definition nicht als Nachbarn.²⁵³

Jeder der nach dieser Definition als Nachbar gilt kann Einwendungen erheben, allerdings wird nicht jeder Nachbar zur Verhandlung geladen. Eine Ladung hat nur für Nachbarn im Sinne des im Sinne des § 22 Abs 2 Z 4 Stmk. BauG (alle Nachbarn im 30-m-Bereich von den Bauplatzgrenzen entfernt) zu erfolgen (siehe auch Kapitel 5.3.3 „Die Bauverhandlung / Das behördliche Ermittlungsverfahren“).²⁵⁴

²⁵² Vgl. GIESE K.: Salzburger Baurecht; S.324.

²⁵³ Vgl. EISENBERGER G., HÖDL E.: Einführung in das Steiermärkische Bau- und Raumplanungsrecht; S.87.

²⁵⁴ Vgl. EISENBERGER G., HÖDL E.: Einführung in das Steiermärkische Bau- und Raumplanungsrecht; S.87.

Im Stmk. BauG sind jene Rechte die ein Nachbarn im Baubewilligungsverfahren geltend machen kann in § 26 Stmk. BauG taxativ aufgezählt (Subjektiv öffentlich-rechtliche Einwendungen)²⁵⁵:

- Die Übereinstimmung des Bauvorhabens mit dem Flächenwidmungsplan, einem Bebauungsplan und mit den Bebauungsrichtlinien, soweit damit ein Immissionsschutz verbunden ist.
- Einhaltung der Abstände (§ 13 Stmk. BauG)
- Bestimmungen über den Schallschutz (§ 43 Abs 2 Z 5 Stmk. BauG) – hier hat der Nachbar nur insoweit einen Rechtsanspruch, als es um die Auswirkungen geht, die seine eigene Grundfläche betreffen (Verletzung der eigenen Rechte).
- Der Nachbar kann Brandwände an der Grundgrenze fordern – gemäß § 51 Abs 1 Stmk. BauG, hierin müssen Außenwände, die direkt an der Grundgrenze liegen als Brandwände ausgestaltet werden.
- Die Vermeidung einer Brandgefahr (§ 61 Abs 1 Stmk. BauG) sowie einer sonstigen Gefährdung oder unzumutbaren Belästigung (§ 61 Abs 1 und § 65 Abs 1 Stmk. BauG – betrifft den Lärm der von Lüftungsanlagen ausgeht sowie Abwässer und Niederschlagswässer.
- Baueinstellung und Beseitigung gemäß § 41 Abs 6 Stmk. BauG – Recht des Nachbarn auf Baueinstellung und Beseitigung von gesetzwidrigen Bauten.
- Bei Neu- und Zubauten, die dem Wohnen dienen, kann ein Nachbar auch Einwirkungen auf diesen geplanten Neubau geltend machen, die zulässigerweise von seiner genehmigten gewerblichen, landwirtschaftlichen oder forstwirtschaftlichen Betriebsanlage ausgehen (heranrückende Wohnbebauung).

Die Abs 2 und 3 des § 26 Stmk. BauG betreffen **objektiv öffentlich-rechtliche Einwendungen** und **Privatrechtliche Einwendungen**. In solchen Fällen hat die Behörde auch nach dem Stmk. BauG so vorzugehen, wie es bereits im allgemeinen Teil zu den Nachbarrechten für diese Arten von Einwendungen beschrieben wurde. Sie sind zurückzuweisen bzw. auf dem Zivilrechtsweg zu bestreiten.

²⁵⁵ Vgl. EISENBERGER G., HÖDL E.: Einführung in das Steiermärkische Bau- und Raumplanungsrecht; S.88 f.

5.3.4 Entscheidung der Behörde

Kommt die Behörde im Ermittlungsverfahren zum Schluss, dass keine Versagungsgründe vorliegen, so hat sie per Bescheid eine schriftliche (ausgenommen Salzburg, dort könnte ein Baubewilligungsbescheid auch in mündlicher Form ergehen²⁵⁶ - im übrigen würde ein bloß mündlich erteilter Bescheid einen nichtigen Verwaltungsakt bedeuten, welcher keine Rechtswirkung erzeugt) Baubewilligung zu erteilen. Darauf hat der Bauwerber einen Rechtsanspruch. Eine Entscheidung ist gemäß § 73 AVG ohne unnötigen Aufschub, spätestens aber sechs Monate nach Einlangen des Ansuchens per schriftlichen Bescheid zu erlassen.

5.3.4.1 Allgemeines Grundlagen zu Bescheiden bzw. Baubewilligungsbescheiden

Bei der Baubewilligung handelt es sich um einen Bescheid mit dinglicher Wirkung, der das Recht begründet, das damit bewilligte Bauvorhaben zu errichten und konsensmäßig zu benützen.²⁵⁷ Unter einem Bescheid mit dinglicher Wirkung hat man zu verstehen, dass der Rechtsakt (Bescheid) sachbezogen ist und damit die Bescheidwirkung unabhängig vom Inhaber der Sache besteht und auch durch einen Wechsel des Inhabers einer Sache die Bescheidwirkung nicht verändert wird.²⁵⁸ Regeln über den Bescheid, welcher im Übrigen als das zentrale Element des österreichischen Verwaltungsrechts gesehen werden kann, gibt das AVG vor.²⁵⁹ Dazu einige grundsätzliche Punkte:

Der Bescheid ist das Ergebnis bzw. Ziel eines Ermittlungsverfahrens. In ihm wird das Parteilvorbringen abgesprochen. Bescheide sind hoheitliche Erledigungen der Behörde, durch die in bestimmter Angelegenheit der Verwaltung, über Rechtsverhältnisse gegenüber bestimmten Personen abgesprochen wird. Es werden dabei bestimmte Rechtsverhältnisse festgestellt oder neugestaltet.²⁶⁰

Teilt man Bescheide nach ihrem Inhalt in Gruppen ein, lassen sich folgende unterscheiden²⁶¹:

- **Materiell-rechtliche – verfahrensrechtliche Bescheide**

²⁵⁶ Vgl. GIESE K.: Salzburger Baurecht; S.331.

²⁵⁷ Vgl. BACHMANN S., BAUMGARTNER G., FEIK R., GIESE K.J., JAHNEL D. LIENBACHER G.: Besonderes Verwaltungsrecht; S.382.

²⁵⁸ Vgl. BACHMANN S., BAUMGARTNER G., FEIK R., GIESE K.J., JAHNEL D. LIENBACHER G.: Besonderes Verwaltungsrecht; S.445.

²⁵⁹ Vgl. WIELINGER G.: Einführung in das österreichische Verwaltungsverfahrensrecht; S.100.

²⁶⁰ MOSER S.: Skriptum – Staatswissenschaften, S.36.

²⁶¹ Vgl. WIELINGER G.: Einführung in das österreichische Verwaltungsverfahrensrecht; S.103.

Der materiell-rechtliche Bescheid enthält eine Sachentscheidung, der verfahrensrechtliche eine solche, die das Verfahren betrifft. Die **Baubewilligung** zählt demnach zur Gruppe der **materiell-rechtlichen Bescheide**.

- Leistungsbescheide, Rechtsgestaltungsbescheide,
Feststellungsbescheide
 - ♦ Leistungsbescheid: Jemand wird in Bescheidform zu einer Leistung bestimmt → vollstreckbar (z.B. Geldstrafe etc.)²⁶²
 - ♦ **Rechtsgestaltungsbescheid:** Es wird ein neues Rechtsverhältnis von den der Behörde festgelegt. **Dazu zählt wiederum der Baubewilligungsbescheid.**²⁶³
 - ♦ Feststellungsbescheid: Es wird in Bescheidform festgestellt, ob jemand ein Recht zusteht oder ein Rechtsverhältnis besteht (z.B. ob Jemand Parteistellung hat).²⁶⁴

Das AVG sieht folgende Elemente für einen Bescheid vor:

- Bezeichnung als Bescheid
Nach § 58 AVG ist jeder Bescheid ausdrücklich als solcher zu bezeichnen.²⁶⁵
- Bezeichnung der Behörde
Ein schriftlich ausgefertigter Bescheid muss die Bezeichnung der Behörde, die ihn erlassen hat, enthalten. Dies ergibt sich aus § 18 Abs 4, auf den § 58 Abs 3 AVG ausdrücklich verweist.²⁶⁶
- Spruch
Der Spruch ist der normative und damit zentrale Teil eines Bescheides. Darin entscheidet die Behörde über den Gegenstand des Verfahrens, wobei auch Nebenbestimmungen enthalten sind. Es kann ebenfalls eine Leistungsfrist angegeben sein. Alle gesetzlichen Bestimmungen auf die der Bescheid aufbaut sind hier anzugeben. Fehlt der Spruch, so kann dies kein Bescheid sein.²⁶⁷
- Begründung
Das AVG normiert im § 58 Abs 2, dass grundsätzlich alle Bescheide zu begründen sind. Eine Begründung kann nur unterbleiben, wenn im Spruch des Bescheides dem Standpunkt der Partei vollinhaltlich

²⁶² MOSER S.: Skriptum – Staatswissenschaften, S.36.

²⁶³ Vgl. MOSER S.: Skriptum – Staatswissenschaften, S.36.

²⁶⁴ MOSER S.: Skriptum – Staatswissenschaften, S.36.

²⁶⁵ Vgl. WIELINGER G.: Einführung in das österreichische Verwaltungsverfahrenrecht; S.112.

²⁶⁶ Vgl. WIELINGER G.: Einführung in das österreichische Verwaltungsverfahrenrecht; S.112.

²⁶⁷ Vgl. MOSER S.: Skriptum – Staatswissenschaften, S.37.

Rechnung getragen worden ist. Aber auch Bescheide solchen Inhalts sind zu begründen, wenn in ihnen über Einwendungen oder Anträge von Beteiligten abgesprochen wird. In der Begründung ist das Ergebnis des Ermittlungsverfahrens, d.h. der als erwiesen angenommene maßgebliche Sachverhalt darzulegen. Weiters ist anzugeben, wie die Behörde zu ihren Annahmen gekommen ist.²⁶⁸

- **Rechtsmittelbelehrung**

Jeder Bescheid hat eine Rechtsmittelbelehrung zu enthalten (§ 58 AVG), aus der man erkennen kann, ob ein Rechtsmittel erhoben werden kann. Falls ja, muss eine Frist und die zuständige Behörde angegeben werden. Es ist auch besonders darauf hinzuweisen, dass das Rechtsmittel einen „begründeten Rechtsmittelantrag“ zu enthalten hat. Bei Bescheiden welche in letzter Instanz erlassen wurden muss angeführt sein, dass eine Beschwerde nur mehr an den VwGH oder den VfGH gerichtet werden kann.²⁶⁹

- **Unterschrift und Datum**

Schriftlich ausgefertigte Bescheide müssen gemäß § 18 Abs 4 AVG datiert und unterschrieben oder beglaubigt werden. Ein Fehlen bewirkt, dass der Bescheid nicht zustande gekommen ist.²⁷⁰

5.3.4.2 Erteilung der Baubewilligung – Voraussetzungen / Auflagen

Wie gesagt, entspricht das Bauvorhaben, besteht ein Rechtsanspruch auf Erteilung der Baubewilligung.

Mit dem Baubewilligungsbescheid wird bestätigt, dass das Bauvorhaben nicht gegen bau- und raumordnungsrechtliche Bestimmungen verstößt und auch sonst keine öffentlichen Interessen (z.B. Sicherheit, Gesundheit, Verkehr, etc.) entgegenstehen. Unberührt davon bleiben allerdings rechtliche Bestimmungen anderer Rechtsmaterien. Dies betrifft eventuell nötige Bewilligungen anderer Art, wie z.B. nach dem Gewerbe- oder Naturschutzrecht. Diesbezüglich gilt das in dieser Arbeit bereits vorgestellte Kumulationsprinzip.²⁷¹

Eine Baubewilligung **erlischt**, wenn nicht binnen einer bestimmten Frist (Bgl, Krnt, NÖ, Tirol: 2 Jahre, OÖ, Sbg, Vlb: 3 Jahre, Wien: 4 Jahre, Stmk: 5 Jahre) nach Rechtskraft mit der Bauführung **begonnen** wird. Eine Verlängerung ist idR aus triftigem Grund möglich. In Bgl, NÖ und OÖ erlischt das Recht auch dann, wenn das Vorhaben nicht binnen 5

²⁶⁸ WIELINGER G.: Einführung in das österreichische Verwaltungsverfahrenrecht; S.115.

²⁶⁹ Vgl. MOSER S.: Skriptum – Staatswissenschaften, S.37.

²⁷⁰ Vgl. WIELINGER G.: Einführung in das österreichische Verwaltungsverfahrenrecht; S.118.

²⁷¹ Vgl. BACHMANN S., BAUMGARTNER G., FEIK R., GIESE K.J., JAHNEL D. LIENBACHER G.: Besonderes Verwaltungsrecht; S.382.

Jahren (Für Salzburg nach § 17 Abs 7 Sbg BauPolG und Vorarlberg nach § 31 Abs 1 BauG: 3 Jahren; Für Tirol nach § 27 TBO und für Wien nach § 74 Abs 1 BO für Wien: 4 Jahren) nach Beginn der Ausführung **vollendet** ist.²⁷²

Tabelle 15: Übersicht – Gültigkeitsdauer einer Baubewilligung

	Bgld	Krnt	NÖ	OÖ	Sbg	Stmk	Tir	VIbg	W
Erlöschen der Baubewilligung nach X Jahren ab Eintritt der Rechtskraft, wenn mit dem Bau nicht begonnen wird.	2	2	2	3	3- max. 6	5	2- max. 5	3	4
Erlöschen der Baubewilligung nach X Jahren, wenn das Vorhaben nicht innerhalb dieser Zeit vollendet wird.	5	*)	5	5	3	*)	4	3	4
Verlängerung der Baubewilligung möglich; wenn ja jeweils um X Jahre.	ja	2	ja	ja	3 (1x)	-	2 (1x)	3	ja

*) Keine Bauvollendungsfrist

Entspricht ein Bauvorhaben den gesetzlichen Bestimmungen nicht, so bedeutet dies noch nicht, dass die Baubehörde berechtigt ist, den Antrag des Bauwerbers abzuweisen. Die Behörde kann dem Bauwerber eine **Abänderung des Bauvorhabens** vorschlagen oder die Baubewilligung unter **Auflagen** erteilen. Eine etwaige Projektänderung ist in jeder Lage des Verfahrens möglich (z.B. VwGH 28.1.1963, 2027/61; 8.5.1967, 1318/66 u.a.). Innerhalb welcher Grenzen solche projektändernde Auflagen zulässig sind wird sich allerdings nur im Einzelfall mehr oder weniger klar beantworten lassen.²⁷³

Kommt der Bauwerber einer Aufforderung zur Abänderung des geplanten Vorhabens nicht nach, wird das gesamte Ansuchen abgewiesen. Ein Bauvorhaben bildet nämlich grundsätzlich ein unteilbares Ganzes und kann folglich auch nur als solches bewilligt bzw. abgelehnt werden (z.B. VwSlg 8896/A).²⁷⁴

²⁷² Vgl. BACHMANN S., BAUMGARTNER G., FEIK R., GIESE K.J., JAHNEL D. LIENBACHER G.: Besonderes Verwaltungsrecht, S.382.

²⁷³ Vgl. HAUER W.: Der Nachbar im Baurecht; S.151 f.

²⁷⁴ Vgl. HAUER W.: Der Nachbar im Baurecht; S.146.

Unter **Auflagen** werden Nebenbestimmungen (Verpflichtungen) zu einer Baubewilligung verstanden, welche erfüllt werden müssen, wenn von der Baubewilligung Gebrauch gemacht wird. Es handelt sich um sogenannte „bedingte Polizeibefehle“. Bedingt deswegen, weil die Wirksamkeit von Auflagen davon abhängt, ob von der Bewilligung Gebrauch gemacht wird. Polizeibefehl (Auftrag der Baubehörde) deshalb, weil durch Auflagen Verpflichtungen für den Bauwerber bestimmt werden, deren Einhaltung zwingend ist und erforderlichenfalls auch mit Zwangsmitteln vollstreckt werden kann. Die Baubehörde ist allerdings nur dann berechtigt Auflagen vorzuschreiben, wenn solche Maßnahmen nach den Ergebnissen des Ermittlungsverfahrens aufgrund der von der Behörde wahrzunehmenden Interessen gerechtfertigt sind. Die Bestimmungen in den Bauordnungen bezüglich Auflagen sind grundsätzlich allgemein normiert. Die Baubehörden haben im jeweiligen Bauverfahren anlässlich des konkreten Bauvorhabens zu entscheiden, welche Auflagen und Bedingungen dem Bauwerber vorgeschrieben werden. In der Praxis wird eine Vielzahl unterschiedlicher Auflagen von den Baubehörden vorgeschrieben, die sowohl Handlungsanweisungen als auch Unterlassungen sein können. In der Praxis kommt Auflagen eine zentrale Bedeutung im Bauverfahren zu, zumal nach Ansicht des VwGH ein Bauvorhaben dann nicht versagt werden darf, wenn durch Auflagen die fehlenden Voraussetzungen für eine Baubewilligung hergestellt werden können (VwGH 15.12.1988, 85/06/0068). Eine Versagung der Baubewilligung kommt in der Regel nur in Betracht, wenn die Voraussetzungen auch unter Vorschreibung von Auflagen nicht erfüllt werden können. Allgemeine Ermächtigungen bzw. Verpflichtungen für das Vorschreiben von Auflagen enthalten beispielsweise die Bauordnungen im Bgld, in NÖ, der Stmk, Tirol und Wien. Eine Bewilligung ist beispielsweise nach § 29 Abs. 5 Stmk. BauG mit Auflagen zu erteilen, damit den von der Baubehörde zu wahren öffentlichen Interessen sowie den subjektiv-öffentlichen Rechten der Nachbarn entsprochen wird.²⁷⁵

Nach einigen Bauordnungen ist die Baubehörde ermächtigt, nach Abschluss des Baugenehmigungsverfahrens in eingeschränktem Rahmen **nachträgliche Auflagen** festzusetzen, wobei enge rechtliche Voraussetzungen für den Eingriff in rechtskräftige Bescheide bestehen. So sind nachträgliche Vorschreibungen grundsätzlich nur zulässig, wenn der damit verbundene Aufwand und Eingriff in vertretbarem Verhältnis zum erzielbaren Erfolg steht. Durch nachträgliche Auflagen wird die Rechtskraft der gültigen Baubewilligungen durchbrochen, um zur

²⁷⁵ Vgl. KANONIER A.: Arbeitsunterlage zur Vorlesung „Bau- und Planungsrecht“; Vorlesungsunterlage VII S.13 f.

Beseitigung von gegebenen Gefährdungspotentialen entsprechende Vorschriften machen zu können.²⁷⁶

RECHTSLAGE SALZBURG:

Vorschriften bezüglich der **baubehördlichen Entscheidung** über das Bewilligungsverfahren enthält vor allem **§ 9 Sbg BauPolG** und führt auch explizit an in welchen Fällen zu versagen ist:

- Die bauliche Maßnahme der durch den Flächenwidmungsplan gegebenen Widmung oder der jeweiligen Kennzeichnung widerspricht, sofern es sich nicht um eine im Einzelfall zulässige Verwendung (§§ 40 Abs 4, 46 und 47 ROG 2009) handelt.
- Die bauliche Maßnahme mit einem Bebauungsplan oder der Bauplatzerklärung nicht im Einklang steht.
- Für die Grundfläche trotz Erfordernis keine Bauplatzerklärung besteht, es sei denn, die Bauplatzerklärung wird als Teil der Baubewilligung erteilt.
- Die bauliche Maßnahme den Bestimmungen über die Lage der Bauten im Bauplatz zuwiderläuft.
- Die bauliche Maßnahme den sonstigen baurechtlichen Vorschriften, insbesondere den bautechnischen sowie den die gesundheitlichen Anforderungen und den Belangen von Gestalt und Ansehen betreffenden, widerspricht.
- Die bauliche Maßnahme den von den Parteien gemäß § 7 Abs 1 Z 2 Sbg BauPolG wahrzunehmenden Interessen erheblich widerspricht.
- Durch die bauliche Maßnahme ein subjektiv-öffentliches Recht einer Partei verletzt wird.
- Der Eigentümer eines von einem allfälligen Abbruchauftrag gemäß § 9 Abs 2 Sbg BauPolG dritter und vierter Satz betroffenen Baues oder Bauteiles dem Abbruch widerspricht.

Liegen keine der oben genannten Gründe vor, hat die Baubehörde die Bewilligung nach dem Sbg BauPolG zu erteilen. Die Baubewilligung erlischt, wenn mit der Ausführung der baulichen Maßnahme nicht binnen drei Jahren ab Rechtskraft begonnen wurde (siehe Tabelle 15: Übersicht – Gültigkeitsdauer einer Baubewilligung). Zuzolge § 9 Abs 3 Sbg BauPolG kann eine Baubewilligung allerdings auch befristet erteilt

²⁷⁶ KANONIER A.: Arbeitsunterlage zur Vorlesung „Bau- und Planungsrecht“; Vorlesungsunterlage VII S.14.

werden, sofern es sich um Bauten vorübergehenden Bestandes handelt.

Nach dem Sbg BauPolG kann die Behörde zur Einhaltung der baurechtlichen Vorschriften Auflagen oder Bedingungen vorschreiben. Dazu einige Beispiele:

- Errichtung von Nebenanlagen als Immissionsschutz, zur Begrenzung von Gefahren und allfälliger Schäden durch Hochwasser, Lawinen, Murenabgänge, Steinschlag etc.
- Bepflanzung zu Schutzzwecken
- Forderung der Vorlage von Befunden (Gutachten)
- Verpflichtend zu errichtende KFZ-Stellplätze

RECHTSLAGE STEIERMARK:

§ 29 Abs 1 Stmk. BauG führt ganz allgemein aus, dass die Behörde die Baubewilligung zu erteilen hat, wenn die für das geplante Bauvorhaben geforderten Voraussetzungen nach dem Stmk. BauG erfüllt sind. Weitere wichtige Festlegungen des § 29 Stmk. BauG:

- Auf die Ausschöpfung der im Flächenwidmungsplan angegebenen Bebauungsdichte hat der Bauwerber einen Rechtsanspruch, sofern nicht ein Bebauungsplan, Bebauungsrichtlinien oder Belange zum Schutz des Straßen-, Orts- oder Landschaftsbildes dem entgegenstehen.
- Bei der Entscheidung über ein Bauansuchen sind auch alle im Projekt vorgesehenen, im Interesse des Nachbarschaftsschutzes gelegene Maßnahmen mit zu berücksichtigen.
- Zu den Auflagen normiert § 29 Abs 5 Stmk. BauG: Eine Baubewilligung ist mit Auflagen zu erteilen, soweit dies erforderlich ist, damit den von der Behörde zu wahren öffentlichen Interessen sowie den subjektiv-öffentlichen Rechten der Nachbarn entsprochen wird.

Gemäß § 31 Stmk. BauG erlischt eine erteilte Baubewilligung wieder, wenn nicht binnen fünf Jahren nach Rechtskraft der Bewilligung mit dem Bauvorhaben begonnen wird. Eine Bauvollendungsfrist, wie sie in den BauO der übrigen Bundesländer vorgesehen ist, kennt das Steiermärkische Baurecht nicht. Wurde also einmal mit dem Bau begonnen, kann die Baubewilligung nicht mehr erlöschen. Nach der Judikatur des VwGH liegt ein Baubeginn jedenfalls vor, wenn auch nur

ein kleiner Teil eines Fundamentes errichtet wurde (VwGH 31.1.1979, Slg 9754/A, zur TBO).²⁷⁷

Auch die Möglichkeit einer befristeten Bewilligung (Höchstdauer: 6 Monate) für bestimmte Bauvorhaben (bauliche Anlagen, die nach ihrem Verwendungszweck im Zusammenhang mit einer Veranstaltung errichtet werden) sieht das Stmk. BauG in § 30 vor. Hierbei sind auch Abweichungen vom Flächenwidmungsplan zulässig. Für Bauvorhaben vorübergehenden Bestandes bis zu 14 Tagen besteht überhaupt Bewilligungsfreiheit, soweit diese einer Bewilligung nach dem Stmk. Veranstaltungsgesetz bedürfen.²⁷⁸

5.3.5 Bauausführung, Bauaufsicht

Mit der Ausführung des Bauvorhabens darf nicht vor dem Eintritt der Rechtskraft des Bewilligungsbescheides begonnen werden, es sind allerdings Ausnahmen für Vorarbeiten wie Einrichtung der Baustelle oder Erdaushub vorgesehen (z.B. § 12 Abs 2 Sbg BauPolG).²⁷⁹ Die Rechtskraft tritt bei erstinstanzlichen Bescheiden mit dem ungenützten Ablauf der Rechtsmittelfrist bzw. mit der Erklärung eines Rechtsmittelverzichtes gegenüber der Behörde ein.²⁸⁰

Vor Beginn der Bauarbeiten ist der Behörde der **Bauführer** schriftlich bekannt zu geben. Der Bauführer muss nach den bundesrechtlichen Vorschriften (vor allem GewO und Ziviltechnikergesetz) zur Ausführung der baulichen Anlage berechtigt sein (z.B. Baumeister). Er ist für die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften und der Bestimmungen des Bewilligungsbescheides verantwortlich. Er hat weiters dafür zu sorgen, dass während der Durchführung der Bauarbeiten Gefährdungen und unzumutbare Belästigungen der Umwelt (insbesondere Lärm) vermieden werden und die Sicherheit von Menschen und Sachen gewährleistet ist.²⁸¹ Detaillierte Bestimmungen über einzuhaltende Sicherheits- und Schutzmaßnahmen sowie über die Ausstattung von Baustellen finden sich in den Arbeitnehmerschutzbestimmungen des Bundes. Weiters sind für den Bauführer vor allem folgende Rechtsvorschriften von Bedeutung²⁸²:

²⁷⁷ Vgl. EISENBERGER G., HÖDL E.: Einführung in das Steiermärkische Bau- und Raumplanungsrecht; S.85 f.

²⁷⁸ Vgl. EISENBERGER G., HÖDL E.: Einführung in das Steiermärkische Bau- und Raumplanungsrecht; S.85.

²⁷⁹ Vgl. BACHMANN S., BAUMGARTNER G., FEIK R., GIESE K.J., JAHNEL D. LIENBACHER G.: Besonderes Verwaltungsrecht; S.382.

²⁸⁰ EISENBERGER G., HÖDL E.: Einführung in das Steiermärkische Bau- und Raumplanungsrecht; S.85.

²⁸¹ Vgl. BACHMANN S., BAUMGARTNER G., FEIK R., GIESE K.J., JAHNEL D. LIENBACHER G.: Besonderes Verwaltungsrecht; S.382.

²⁸² Vgl. FRANK P., FISCHER W., TESCHINEGG A., SKALICKI S.: Bauvorschriften für das Land Steiermark; S.129.

- Allgemeine Arbeitnehmerschutzverordnung
- ArbeitnehmerInnenschutzgesetz
- Bauarbeiterschutverordnung
- Maschinensicherheitsverordnung
- Arbeitsstättenverordnung
- Arbeitsmittelverordnung
- Verordnung über Beschäftigungsverbote und –beschränkungen für Arbeitnehmerinnen
- Straßenverkehrsordnung
- Bediensteten-Schutzgesetz
- Baukoordinationsgesetz

Zu Aspekten des Arbeitsrechts im Baubewilligungsverfahren siehe auch Kapitel 10.3.4.2 „Einschub Arbeitsrecht“.

Der Behörde obliegt es, während der Bauführung zu überprüfen, ob den Bestimmungen der BauO und der Baubewilligung entsprochen wird (**Bauaufsicht**). Den Organen der Baubehörde ist dazu jederzeit der Zutritt zur Baustelle zu gewähren und die verlangten Auskünfte zu erteilen. Sie können jederzeit in Unterlagen etc. Einsicht nehmen. Werden Mängel festgestellt, so wird die Behörde deren Beseitigung innerhalb angemessener Frist auftragen bzw. die Baueinstellung anordnen.²⁸³

RECHTSLAGE SALZBURG:

Wie schon erwähnt normiert das Sbg BauPolG in § 12, dass grundsätzlich, bis auf bestimmte Ausnahmen welche von Behörde zugelassen werden können (§ 12 Abs 2 Sbg BauPolG), mit der Ausführung der baulichen Maßnahme erst mit Rechtskraft des Bewilligungsbescheides begonnen werden darf. Der Bauherr hat sich auch in Salzburg, nach § 11 Sbg BauPolG zur Ausführung und Überwachung der baulichen Maßnahme eines gesetzlich befugten Bauführenden bzw. Bauführers zu bedienen. Den Beginn der Ausführung hat in Salzburg der Bauherr selbst der Behörde anzuzeigen (schriftlich → auch hierfür ist auf der Homepage des Landes ein eigenes Formular downloadbar). Mit dieser Anzeige ist auch der bestellte Bauführer der Behörde namhaft zu machen, welcher wie der Bauausführende im Rahmen der ihm übertragenen Aufgaben für die Einhaltung der erteilten Bewilligung, der Pläne, technischen

²⁸³ Vgl. BACHMANN S., BAUMGARTNER G., FEIK R., GIESE K.J., JAHNEL D. LIENBACHER G.: Besonderes Verwaltungsrecht; S.383.

Beschreibungen sowie der maßgeblichen Rechts- und Bauvorschriften verantwortlich ist.

Bezüglich der Bauausführung kann die Behörde nach § 13 Sbg BauPolG, wenn es aus öffentlichen Interessen geboten erscheint, eine Gefährdung des Lebens und der Gesundheit von Menschen oder eine Beschädigung von Sachen zu befürchten ist oder aber auch eine negative Beeinflussung des Verkehrs auf angrenzenden Flächen zu erwarten ist, entsprechende Anordnungen treffen, mit welchen solches verhindert werden soll. Diese Anordnungen könne mit der Baubewilligung verbunden, aber auch gesondert erlassen werden. Werden durch die Bauausführung zulässige Lärmgrenzen wiederholt überschritten, ist die Behörde auch berechtigt, nach Hinweis, die Baustelle einzustellen, bis sichergestellt ist, dass diesbezügliche Vorschriften eingehalten werden.

Die Baubehörde ist jederzeit befugt, die Ausführung der baulichen Maßnahme auf die Einhaltung der baurechtlichen Vorschriften, insbesondere auch auf die Einhaltung der erteilten Baubewilligung zu überprüfen. Dazu ist den Organen der Baubehörde jederzeit Zugang zur Baustelle zu gewähren. Darüber hinaus haben Bauherr, Bauführer und Bauausführender auf Verlangen der Behörde, jederzeit Auskunft zu erteilen. Auf Verlangen hat der Bauherr der Baubehörde auch entsprechende Befunde vorzulegen, sollte dies einer Überprüfung zweckdienlich sein.

RECHTSLAGE STEIERMARK:

Der Bauherr hat sich Umsetzung des bewilligten Bauvorhabens eines gesetzlich befugten Bauführers (oder mehrere) zu bedienen. Sodann hat der Bauführer den Baubeginn der Behörde anzuzeigen und die Übernahme der Bauführung durch Unterfertigung der Pläne und Baubeschreibung zu bestätigen. Er erhält eine Bauplakette, welche für die Zeit der Bauführung gut sichtbar auf der Baustelle anzubringen ist. Bei der Bauführung ist darauf zu achten, dass die Sicherheit von Menschen und Sachen gewährleistet ist und unzumutbare Belästigungen vermieden werden. Zur Vermeidung von Gefahren und Belästigungen kann die Behörde auch verschiedene Sicherheitsvorkehrungen gemäß § 35 Abs 2 Stmk. BauG anordnen bzw. eine zeitliche Beschränkung für die Durchführung von Bauarbeiten verfügen.

Kommt es im Zuge der der Bauführung zu mehr als geringfügigen Abweichungen von den genehmigten Bauplänen, so unterliegen diese Abweichungen vor ihrer Ausführung der Genehmigung durch die Behörde. Sofern sie auch bewilligungspflichtige Baumaßnahmen betreffen.

Gemäß § 37 Stmk. BauG ist die Behörde berechtigt, jederzeit die Einhaltung der baurechtlichen Vorschriften zu überprüfen. Dabei ist den Organen der Behörde Zutritt zur Liegenschaft und zu allen Teilen der baulichen Anlage zu gestatten. Bauherr und Bauführer sind verpflichtet der Behörde alle notwendigen Auskünfte sowie Einsicht in alle Bezug habenden Unterlagen zu gewähren. Überdies kann die Behörde verschiedenste Prüfungen veranlassen. Werden Verstöße gegen baurechtliche Vorschriften festgestellt, ist bescheidmässig die Abstellung dieser Mängel zu veranlassen bzw. die Baueinstellung zu verfügen. Baueinstellungsgründe könnten sein²⁸⁴:

- Verwendung von unbrauchbaren Baustoffen.
- Unfachgemäße Verwendung brauchbarer Baustoffe.
- Nichtvorlage von Wärme- und Schallschutzberechnungen oder Belastungsproben.

Berufungen gegen solche Bescheide kommt keine aufschiebende Wirkung zu (§ 41 Abs 5 Stmk. BauG).

Im Rahmen der Bauführung trifft den Bewilligungswerber die Pflicht, die Fertigstellung des Rohbaus der Behörde anzuzeigen (schriftliche Anzeige (§ 37 Abs 3 Stmk. BauG. → die Stadt Graz beispielsweise stellt auch hierfür auf ihrer Homepage ein Formular zur Verfügung) und zwar möglichst mit gleichzeitiger Bestätigung der konsensmäßigen Ausführung durch den Bauführer. Fehlt die Bestätigung des Bauführers, so hat die Behörde selbst eine Rohbaubeschau auf Kosten des Bauherrn durchzuführen. D.h. aber auch, dass eine Rohbaubeschau durch die Behörde nicht immer durchgeführt wird.²⁸⁵

5.3.6 Benützungsbewilligung, Fertigstellungsanzeige

Der Bauwerber hat die **Vollendung einer bewilligungspflichtigen baulichen Anlage der Behörde anzuzeigen** (z.B. § 17 Sbg BauPolG) und teilweise gleichzeitig um die Bewilligung zur Benützung (**Benützungsbewilligung**) der baulichen Anlage anzusuchen (z.B. § 17 Sbg BauPolG oder § 38 Stmk. BauG). Im Anschluss daran **prüft die Baubehörde**, ob das Gebäude **entsprechend der Baubewilligung errichtet** wurde und ob alle Auflagen des Bewilligungsbescheides eingehalten wurden („**Kollaudierungsverfahren**“). Wenn dies der Fall ist, wird mit Bescheid die Benützungsbewilligung erteilt, die das Recht gibt, die bauliche Anlage entsprechend dem Verwendungszweck zu benutzen. Werden hingegen Abweichungen von der Baubewilligung oder

²⁸⁴ FRANK P., FISCHER W., TESCHINEGG A., SKALICKI S.: Bauvorschriften für das Land Steiermark; S.132.

²⁸⁵ Vgl. EISENBERGER G., HÖDL E.: Einführung in das Steiermärkische Bau- und Raumplanungsrecht; S.99.

Mängel in der technischen Ausführung festgestellt, so muss um eine nachträgliche Bewilligung angesucht bzw. müssen die Mängel innerhalb einer bestimmten Frist behoben werden. Ansonsten ist die Benützung zu untersagen und der Abbruch der baulichen Anlage aufzutragen.²⁸⁶

In einigen Bundesländern ist statt einer Benützungsbewilligung eine **Fertigstellungsanzeige** (z.B. Bgld, Krnt, Wien) vorgesehen, vor deren Erstattung das Bauwerk nicht benützt werden darf. In der Regel sind dabei bestimmte Unterlagen (vor allem Bestätigung eines Bausachverständigen über Einhaltung der Bauvorschriften) vorzulegen.²⁸⁷

RECHTSLAGE SALZBURG:

In Salzburg ist **bei Bauten** (Definition nach dem Sbg BauPolG – siehe unten) erst die

- **Aufnahme der Benützung** (tatsächlicher Beginn der Verwendung – „Benützungsaufnahmeanzeige“)

und nur **bei sonstigen baulichen Anlagen**

- **die Vollendung** („Fertigstellungsanzeige“ oder „Bauvollendungsanzeige“) anzuzeigen.

In beiden Fällen hat die Anzeige **schriftlich** zu erfolgen. Eine Bestätigung des Bauausführenden über die den Bauvorschriften entsprechende Bauausführung und verschiedene Überprüfungsbefunde sind anzuschließen (§ 17 Sbg BauPolG).²⁸⁸ Die Benützung von Bauten oder einzelner Teile darf erst aufgenommen werden, wenn die entsprechende Anzeige nach dem Sbg BauPolG vollständig erfolgt ist.

Eine **Fertigstellungsanzeige** ist **unmittelbar nach Vollendung** der baulichen Anlage einzubringen, jedenfalls aber innerhalb einer Woche nach Fertigstellung.²⁸⁹ Zum Inhalt einer Fertigstellungsanzeige (Bauvollendungsanzeige)²⁹⁰:

- Datum, jenes Tages an dem die Ausführung der baulichen Maßnahme tatsächlich abgeschlossen wurde,
- Sowie allenfalls erforderliche Nachweise einer rechtmäßigen Ausführung (§ 17 Abs 2 Sbg BauPolG → siehe Unten).

Bau nach dem Sbg BauPolG:

Ein überdachtes oder überdecktes Bauwerk, das von Menschen betreten werden kann und wenigstens einen Raum zum Aufenthalt von Menschen oder zur Unterbringung von Sachen umfasst; als Bauwerk ist hierbei eine bauliche Anlage anzusehen, die bei ordnungsgemäßer Errichtung mit dem Boden verbunden ist und zu deren Herstellung bautechnische Kenntnisse erforderlich sind; das Vorliegen von Seitenwänden ist für einen Bau nicht wesentlich.

Bauliche Anlage nach dem Sbg BauPolG:

Die Durchführung einer nach baurechtlichen Vorschriften bewilligungspflichtigen Maßnahme und das aufgrund des § 2 Abs 2 Sbg BauPolG bewilligungsfrei Hergestellte sowie Stütz- und Futtermauern, Aussichtswarten und Sprungschanzen.

²⁸⁶ Vgl. BACHMANN S., BAUMGARTNER G., FEIK R., GIESE K.J., JAHNEL D. LIENBACHER G.: Besonderes Verwaltungsrecht; S.383.

²⁸⁷ Vgl. BACHMANN S., BAUMGARTNER G., FEIK R., GIESE K.J., JAHNEL D. LIENBACHER G.: Besonderes Verwaltungsrecht; S.383.

²⁸⁸ Vgl. BACHMANN S., BAUMGARTNER G., FEIK R., GIESE K.J., JAHNEL D. LIENBACHER G.: Besonderes Verwaltungsrecht; S.383.

²⁸⁹ Vgl. GIESE K.: Salzburger Baurecht; S.435.

²⁹⁰ Vgl. GIESE K.: Salzburger Baurecht; S.435.

Die Vollendung einer baulichen Maßnahme erfordert eine vollständige bautechnische Ausführung des Bauvorhabens nach Maßgabe der Baubewilligung, einschließlich der Baupläne und Auflagen sowie der bezug habenden baurechtlichen Vorschriften.²⁹¹

Auch bei Bauten (Bau) nach dem Sbg BauPolG ist Grundvoraussetzung für die Aufnahme der Benützung die Vollständige Ausführung. Allerdings muss, wenn es sich um einen „Bau“ nach dem Sbg BauPolG handelt, für den die Aufnahme der Benützung angezeigt wird, nicht das gesamte Bauwerk fertiggestellt sein, sondern es kann dies auch nur Teilbereiche des Bauvorhabens (z.B. Teil einer großen Wohnanlage, welcher für sich selbst fertiggestellt und für sich benützbar ist) betreffen. Voraussetzung ist, dass diese Teilbereiche eben für sich selbst fertiggestellt sein müssen.²⁹²

Die jeweils vorgeschriebene **Anzeige** hat gemäß § 17 Abs 2 Sbg BauPolG zu enthalten:

- Eine Bestätigung des Bauausführenden oder des Bauführers, soweit solche gemäß § 11 Abs 1 bzw. 2 Sbg BauPolG zu bestellen waren, über die der Bewilligung gemäße und den Bauvorschriften entsprechende Bauausführung unter Angabe allfälliger geringfügiger Abweichungen.
- Soweit dies in der Baubewilligung vorgeschrieben wurde:
 - ♦ der Überprüfungsbefund eines Rauchfangkehrermeisters;
 - ♦ der Überprüfungsbefund eines befugten Elektrotechnikers;
 - ♦ die Bestätigung eines Sachverständigen oder befugten Unternehmers über die ordnungsgemäße Ausführung der Feuerlösch- und Brandmeldeeinrichtungen (ausgenommen Handfeuerlöscher), Brandrauchabsauganlagen, mechanische Lüftungsanlagen und CO-Überwachungsanlagen;
 - ♦ die Bestätigung eines Sachverständigen oder befugten Unternehmers über die Einhaltung des Mindestschallschutzes, ausgenommen bei Einfamilienhäusern,
 - ♦ die Bestätigung eines Sachverständigen oder befugten Unternehmers über die Einhaltung der Mindestanforderungen an die Gesamtenergieeffizienz oder im Fall einer Bewilligung gemäß § 9 Abs 1b des dafür maßgeblichen niedrigeren LEKT-Wertes;
 - ♦ sonstige Bestätigungen von Sachverständigen und befugten Unternehmern über die ordnungsgemäße Ausführung bestimmter

²⁹¹ GIESE K.: Salzburger Baurecht; S.435.

²⁹² Vgl. GIESE K.: Salzburger Baurecht; S.436.

Teile der baulichen Anlage, insbesondere besonderer betriebstechnischer Einrichtungen.

- Ein Energieausweis nach Maßgabe des § 17a Sbg BauPolG.
- Bei Errichtung oder Änderung eines Aufzuges eine Bestätigung eines Aufzugsprüfers über deren ordnungsgemäße Ausführung auf Grund einer Abnahmeprüfung gemäß § 18 ASV 2008.

Die Baubehörde hat sich innerhalb eines Jahres nach der Anzeige von der Übereinstimmung der baulichen Anlage mit der erteilten Bewilligung zu überzeugen („**Kollaudierung**“) und darüber einen Bescheid zu erlassen, in dem auch die Beseitigung von Mängeln angeordnet bzw. die Benützung des Bauwerks untersagt werden kann.²⁹³

Das Land Salzburg stellt auch wie schon für Bauplatzerklärung, Bauansuchen, etc. ein Formular im Internet bereit. Es finden sich darauf auch einige besondere Hinweise seitens der Baubehörde, diese ersetzen allerdings nicht die Kenntnis aller anderen baurechtlichen Bestimmungen, welche mit diesem Verfahren in Zusammenhang stehen.

²⁹³ Vgl. BACHMANN S., BAUMGARTNER G., FEIK R., GIESE K.J., JAHNEL D. LIENBACHER G.: Besonderes Verwaltungsrecht; S.383.



Vollendungsanzeige
gem. § 17 BauPolG

Zutreffendes bitte ankreuzen bzw. nicht zutreffendes streichen!

Bauherr (Vor- und Zuname) Bezeichnung der juristischen Person:
Anschrift, Tel.-Nr.:
Ausführungsort der baulichen Maßnahme (Grundstück Nr., Einlagezahl, Grundbuch, Adresse):
Bauliche Maßnahme bewilligt mit Bescheid vom (Datum, Zi.): Zi.
Bezeichnung des Bauführers gem. § 11 Abs. 2 BauPolG (Name, Anschrift, Tel.-Nr.):
Bezeichnung des Bauausführenden gem. § 11 Abs. 1 BauPolG (Name, Anschrift, Tel.-Nr.):

Bei Neubauten ist ein von einem hierzu Berechtigten verfasster Plan über die genaue Lage des Baues entsprechend der Vermessungsverordnung, BGBl. Nr. 502/1994, es sei denn, der Bauherr verpflichtet sich, die auf ihn entfallenden anteiligen Kosten einer von der Gemeinde durchgeführten oder veranlassten Vermessung aller in einem bestimmten Zeitraum neu errichteten Bauten zu übernehmen.

- Plan liegt bei
- Zustimmung zur anteiligen Kostentragung einer von der Gemeinde durchgeführten oder veranlassten Vermessung wird erteilt

Ort, Datum

Unterschrift des Bauherrn

Der Vollendungsanzeige sind nachstehende, in der Baubewilligung vorgeschriebenen Befunde und Bescheinigungen angeschlossen:

- Überprüfungsbefund eines Rauchfangkehrermeisters über die vorschriftsmäßige Ausführung der Rauch- und Abgasfänge von Feuerstätten;
- Überprüfungsbefund eines befugten Elektrotechnikers über die vorschriftsmäßige Ausführung der Elektroinstallationen
- die Bescheinigung eines Sachverständigen oder befugten Unternehmers über die ordnungsgemäße Ausführung der Feuerlösch- und Brandmeldeeinrichtungen (ausgen. Handfeuerlöcher), Brandrauchabsauganlagen, mechanische Lüftungsanlagen und CO-Überwachungsanlagen
- Überprüfungsbefund eines Sachverständigen oder befugten Unternehmers über die Einhaltung des Mindestschallschutzes, ausgen. bei Einfamilienhäusern;
- sonstige Überprüfungsbefunde und Bescheinigungen von Sachverständigen und befugten Unternehmern über die ordnungsgemäße Ausführung bestimmter Teile der baulichen Anlage, insbesondere betriebstechnischer Einrichtungen

Land Salzburg Form w212-5.09



Es wird gem. § 17 Abs. 1 BauPolG angezeigt, dass die bauliche Maßnahme vollendet, bei Bauten bzw. einzelner, für sich benützbarer und zur Benützung vorgesehener Teile von Bauten die Aufnahme der Benützung derselben erfolgt. Gleichzeitig wird hinsichtlich der nachstehend beschriebenen, geringfügigen Abweichungen ersucht, diese zu genehmigen bzw. zur Kenntnis zu nehmen. Der Bauherr ist in Kenntnis, dass eine Aufnahme der Benützung des Baues oder einzelner Teile nur erfolgen darf, wenn die ggst. Anzeige vollständig eingebracht ist.

Ort, Datum

Unterschrift des Bewilligungswerbers

Der Bauausführende bzw. der Bauführer, soweit solche gemäß § 11 Abs. 1 bzw. 2 BauPolG zu bestellen waren bestätigen gem. § 17 Abs. 2 Z 1 BauPolG die der Bewilligung gemäß und den Bauvorschriften entsprechende Bauausführung unter Angabe folgender, geringfügiger Abweichungen (*Beschreibung der Abweichungen*):

Ort, Datum

Unterschrift des Bauführers bzw. Bauausführenden

Bitte beachten Sie insbesondere auch folgende Hinweise zur Vollendungsanzeige*)

1. Mit der Vollendung der baulichen Maßnahme ist der Bauherr verpflichtet, Beeinträchtigungen, welche Grundflächen durch die bauliche Maßnahme erfahren haben, auch ohne behördlichen Auftrag zu beheben und einen ordnungsgemäßen Zustand herzustellen; hiezu gehört auch die vollständige Entfernung der Baustelleneinrichtung (§ 17 Abs. 6 BauPolG).
2. Der Eigentümer des Baues ist verpflichtet, diesen einschließlich der technischen Einrichtungen auf die Dauer seines Bestandes in gutem, der Baubewilligung und den für den Bau maßgeblichen Bauvorschriften entsprechenden Zustand zu erhalten. Er ist zur Beseitigung von Baugebrechen auch ohne besonderen Auftrag der Baubehörde verpflichtet. Dies gilt auch für sonstige bauliche Anlagen (§ 19 Abs. 1 BauPolG).
3. Die einzelnen Teile eines Baues dürfen nur in einer der festgelegten oder mangels einer solchen der aus der baulichen Zweckbestimmung hervorgehenden Art des Verwendungszweckes entsprechenden und mit den im § 9 Abs. 1 Z 1 BauPolG angeführten raumordnungsrechtlichen Voraussetzungen übereinstimmenden Weise und nur so benützt werden, dass die Festigkeit und die Brandsicherheit des Baues und seiner einzelnen Teile sowie der Sicherheit der Bewohner nicht beeinträchtigt wird. Dies gilt insbesondere auch für die Aufstellung von Maschinen und Gegenständen (§ 19 Abs. 2 BauPolG).
4. Für Maßnahmen, die im Baubewilligungsverfahren errichtet sind, besteht gem. § 17 Abs. 4 BauPolG die baubehördliche Überprüfungspflicht. Hinsichtlich dieser und aller anderen errichteten baulichen Anlagen, soweit diese vom Eigentümer gem. § 19 Abs. 1 BauPolG in einem den Bauvorschriften entsprechenden Zustand zu erhalten sind, unterliegt ihr Bauzustand und ihre Benützung der Aufsicht durch die Baubehörde. Den Organen der Baubehörde ist, um diese Aufsicht wahrnehmen oder die Übereinstimmung der baulichen Anlage mit der Baubewilligung, allenfalls noch nachträglich überprüfen zu können, der Zutritt zur Liegenschaft und zu allen Teilen der baulichen Anlage und deren Untersuchung zu gestatten sowie alle erforderlichen Auskünfte zu erteilen (§ 20 Abs. 1 und 2 BauPolG).
5. Wer als Bauherr die Vollendung der baulichen Maßnahme, bei Bauten die Benützung von Bauten oder von Teilen von solchen nicht anzeigt, begeht eine Verwaltungsübertretung, die mit einer Geldstrafe von bis zu 4.000 € zu bestrafen ist. Eine Verwaltungsübertretung begeht auch, wer Bauten oder Teile von solchen vor vollständiger Erstattung der Anzeige nach § 17 Abs. 2 BauPolG benützt.

*) die Hinweise auf diesem Formular geben lediglich einzelne baurechtliche Bestimmungen wieder, auf deren Inhalt seitens der Baubehörde besonders hingewiesen wird; sie ersetzen nicht die Kenntnis aller anderen, mit diesem Verfahren verbundenen baurechtlichen und bautechnischen Vorschriften durch Antragsteller bzw. Bauherm, Planer, Bauführer und Bauausführenden.

Abbildung 21: Land Salzburg – Formular - Vollendungsanzeige²⁹⁴

RECHTSLAGE STEIERMARK:

Nach dem Stmk. BauG hat der Bauherr nach Vollendung von Neu-, Zu- oder Umbauten, von Garagen, von Neu-, Zu- oder Umbauten von

²⁹⁴ Land Salzburg: http://www.salzburg.gv.at/buerger-service/service-formulare-einstieg/service-formulare-formulareinstieg/service-formulare-bauen_und_wohnen.htm, Datum des Zugriffs: 21.04.2010.



Kleinhäusern und von Hauskanalanlagen oder Sammelgruben vor deren Benützung um Erteilung einer **Benützungsbewilligung** anzusuchen. Schriftlichkeit wird dem Gesetz nach hier nicht ausdrücklich gefordert. Schon aus Gründen der Beweisbarkeit wird man aber auch um die Benützungsbewilligung schriftlich ansuchen.²⁹⁵ Dem Ansuchen sind nach § 38 Abs 2 folgende Unterlagen anzuschließen²⁹⁶:

- eine Bescheinigung des Bauführers oder eines Ziviltechnikers mit einschlägiger Befugnis über die bewilligungsgemäße und den Bauvorschriften entsprechende Bauausführung unter Angabe allfälliger geringfügiger Abweichungen,
- ein Überprüfungsbefund eines Rauchfangkehrermeisters,
- ein Überprüfungsbefund eines befugten Elektrotechnikers,
- eine Bescheinigung eines Sachverständigen oder befugten Unternehmers über die ordnungsgemäße Ausführung der Feuerlöschanlagen und/oder Brandmeldeeinrichtungen (ausgenommen Handfeuerlöscher),
- eine Bescheinigung über Betriebswerte der Feuerungsanlagen,
- bei Hauskanalanlagen eine Dichtheitsbescheinigung.

Bei ordnungsgemäßer Ausführung und Vorliegen sämtlicher Bescheinigungen entscheidet die Behörde, ob und von welchem Zeitpunkt an die bauliche Anlage benützt werden darf. Die Benützungsbewilligung wird erteilt, wenn das Bauvorhaben der Baubewilligung entspricht oder bei Vorliegen geringfügiger Mängel unter Vorschreibung von Auflagen. Liegen alle erforderlichen Unterlagen vor, so kann die Behörde die Benützungsbewilligung auch rein nach Aktenlage erteilen. Wird jedoch eine Bescheinigung des Bauführers nicht vorgelegt, so muss die Behörde eine Endbeschau durchführen, um zu prüfen, ob Bescheid konform gebaut wurde. Es besteht nach dem Stmk. BauG auch die Möglichkeit, eine Benützungsbewilligung nur für einen in sich abgeschlossenen Teil der baulichen Anlage zu erteilen.²⁹⁷

Im Anschluss als Beispiel wiederum ein Formular der Stadt Graz, über das Ansuchen um Erteilung einer Benützungsbewilligung nach dem Stmk. BauG.. Auch dieses wird auf der Homepage der Stadt für Jedermann zum Download bereitgestellt.

²⁹⁵ Vgl. EISENBERGER G., HÖDL E.: Einführung in das Steiermärkische Bau- und Raumplanungsrecht; S.99.

²⁹⁶ Vgl. EISENBERGER G., HÖDL E.: Einführung in das Steiermärkische Bau- und Raumplanungsrecht; S.100.

²⁹⁷ Vgl. EISENBERGER G., HÖDL E.: Einführung in das Steiermärkische Bau- und Raumplanungsrecht; S.100.



Abt. 17 Bau- und Anlagenbehörde
 Europaplatz 20, A-8011 Graz
 Telefon: (0316) 872-5002, Fax: -5009
 E-Mail: bab@stadt.graz.at

Ansuchen
 um Erteilung der
 Benützungsbewilligung

Hinweis: Bitte füllen Sie alle Felder korrekt aus. Die mit einem ★ gekennzeichneten Felder sind verpflichtend auszufüllen. Für alle Datumseingaben gilt das Format „TT.MM.JJJJ“.

Sie können das Formular direkt am Bildschirm ausfüllen und ausdrucken. Das fertig ausgefüllte Formular übermitteln Sie bitte an die oben angeführte Kontaktadresse.

Dick umrandete Bereiche bitte nicht ausfüllen.

Amtliche Eintragungen

1. Angaben zu den Bauherren/Bauherrinnen

1.1. Familienname ★	<input type="text"/>	Akad. Grad	<input type="text"/>
Vorname ★	<input type="text"/>		
Adresse ★	<input type="text"/>	Haus-Nr. ★	<input type="text"/>
Ort ★	<input type="text"/>	PLZ ★	<input type="text"/>
Telefon	<input type="text"/>	Mobil	<input type="text"/>
E-Mail	<input type="text"/>	Fax	<input type="text"/>
1.2. Firma ★			
Adresse ★	<input type="text"/>	Haus-Nr. ★	<input type="text"/>
Ort ★	<input type="text"/>	PLZ	<input type="text"/>
Telefon	<input type="text"/>	Fax	<input type="text"/>
E-Mail	<input type="text"/>		

2. Art der baulichen Anlage

Alle Eingaben löschen weiter >>

Seite 1 von 3





Abt. 17 Bau- und Anlagenbehörde
 Europaplatz 20, A-8011 Graz
 Telefon: (0316) 872-5002, Fax: -5009
 E-Mail: bab@stadt.graz.at

Ansuchen
 um Erteilung der
 Benützungsbewilligung

3. Anzahl der bewilligten Bauwerke und WC's *
 Bauwerke WC's

4. Ort der Bauführung
 Bezirk * Straße * Nr. *
 KG * Gst. Nr. * EZ.
 Gst. Nr. * EZ.

5. Baubehördliche Bewilligung / Genehmigung
 Die baubehördliche Bewilligung erfolgte mit Bescheid(en):
 Die baubehördliche Genehmigung erfolgte mit Baufreistellung(en):
 GZ vom
 GZ vom

6. Datum und Unterschrift der Bauwerber/innen
 (bei juristischen Personen firmenmäßige Unterzeichnung mit Stampiglie)
 Datum Unterschrift
 Datum Unterschrift

7. Firmenmäßige Zeichnung
 Firmenbuch - Nr.

 Die Zeichnungsberechtigten (Bitte in Blockschrift)

8. Folgende gemäß § 38 Abs. 2 Steiermärkisches Baugesetz für die Erteilung der Benützungsbewilligung erforderliche Unterlagen sind dem Ansuchen beigegeben
 Eine Bescheinigung des/der Bauführers/in über die bewilligungsgemäße und den Bauvorschriften entsprechende Bauausführung unter Angabe allfälliger geringfügiger Abweichungen
 Ein Überprüfungsbefund eines/einer Rauchfängermeisters/in über die vorschriftsmäßige Ausführung der Rauch- und Abgasfänge von Feuerstätten
 Ein Überprüfungsbefund eines/einer befugten Elektrotechnikers/in über die vorschriftsmäßigen Elektroinstallationen
 Eine Bescheinigung eines/einer Sachverständigen oder befugten Unternehmens über die ordnungsgemäße Ausführung der Feuerlösch- und Brandmeldeeinrichtungen (ausgenommen Handfeuerlöcher), Brandrauchabsauganlagen, mechanische Lüftungsanlagen und CO-Anlagen

<< zurück Alle Eingaben löschen weiter >>

Seite 2 von 3





Abt. 17 Bau- und Anlagenbehörde
Europaplatz 20, A-8011 Graz
Telefon: (0316) 872-5002, Fax: -5009
E-Mail: bab@stadt.graz.at

Ansuchen um Erteilung der Benützungsbewilligung

Weitere Angaben zu Punkt 8

Bei Feueranlagen überdies

- Eine Bescheinigung eines/einer Sachverständigen oder befugten Unternehmens über die beim Probetrieb erzielten Betriebswerte gemäß der Heizanlagenverordnung
- Eine Bescheinigung eines/einer Sachverständigen oder befugten Unternehmens über die Dichtheit der Rohrleitungen und über das Ergebnis der nach § 90 Abs. 1 erfolgten Prüfung sowie über die einwandfreie Isolierung und Erdung der Lagerbehälter
- Glasattest

Hinweis: Wird dem Ansuchen die Bescheinigung des/der Bauführers/in gem. Punkt 1 der erforderlichen Unterlagen nicht vorgelegt, ist die Behörde verpflichtet zu prüfen, ob die Voraussetzungen für die Erteilung der Benützungsbewilligung vorliegen.

9. Feststellung des Einheitswertes

- Zur Feststellung des Einheitswertes des Grundvermögens für Neubauten und bauliche Veränderungen ist die ausgefüllte [Erklärung](#) (BG 30g) **unbedingt dem Ansuchen beizulegen!**

<< zurück

Alle Eingaben löschen

Ansuchen drucken

[<< zurück zum Anfang](#)

Seite 3 von 3

Abbildung 22: Stadt Graz - Formular – Ansuchen um Benützungsbewilligung²⁹⁸

²⁹⁸ Stadt Graz: <http://www.graz.at/cms/beitrag/10024578/445570/>. Datum des Zugriffs: 21.04.2010.



Abt. 17 Bau- und Anlagenbehörde
 Europaplatz 20, A-8011 Graz
 Telefon: (0316) 872-5002, Fax: -5009
 E-Mail: bab@stadt.graz.at

Bescheinigung

gemäß § 38 Abs. 2
 des Stmk. Baugesetzes
 (Benützungsbewilligung)

Hinweis: Bitte füllen Sie alle Felder korrekt aus. Die mit einem * gekennzeichneten Felder sind verpflichtend auszufüllen. Für alle Datumseingaben gilt das Format „TT.MM.JJJJ“.

Sie können das Formular direkt am Bildschirm ausfüllen und ausdrucken. Das fertig ausgefüllte Formular übermitteln Sie bitte an die oben angeführte Kontaktadresse.

Dick umrandete Bereiche bitte nicht ausfüllen.

Amtliche Eintragungen

Beilage zum Ansuchen um Erteilung der Benützungsbewilligung

1. Angaben zum/zur Bauführer/in

1.2. Firma * Firmenbuch Nr.

Adresse * Haus-Nr. *

Ort * PLZ

Telefon Mobil Fax

E-Mail

2. Angaben zur Baustelle

Bauherr/Bauherrin

Familienname *

Vorname *

Baustellenanschrift * Haus-Nr. *

Ort * PLZ *

KG *

GrdstNr. EZ.

GrdstNr. EZ.

Stadt GRAZ

Abt. 17 Bau- und Anlagenbehörde
 Europaplatz 20, A-8011 Graz
 Telefon: (0316) 872-5002, Fax: -5069
 E-Mail: bab@stadt.graz.at

Bescheinigung
 gemäß § 38 Abs. 2
 des Stmk. Baugesetzes
 (Benützungsbewilligung)

3. Bestätigung des/der Bauführers/in

Die unterfertigte Baufirma bescheinigt hiermit gemäß § 38 Abs. 2 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 die bewilligungsgemäße und den Bauvorschriften entsprechende Bauausführung

GZ ★ vom

GZ ★ vom

3.a Gegenstand der Bewilligungen

4. Allfällige nicht bewilligungspflichtige Abweichungen

5. Datum und Unterschrift des/der Bauführers/in

Ort Datum Unterschrift

Stempel

[Graz-online](#) << zurück Alle Eingaben löschen Bescheinigung drucken

[<< zurück zum Anfang](#)

Abbildung 23: Stadt Graz - Formular – Beilage zum Ansuchen um Erteilung der Benützungsbewilligung²⁹⁹

²⁹⁹ Stadt Graz: <http://www.graz.at/cms/beitrag/10024578/445570/>, Datum des Zugriffs: 21.04.2010.

5.3.7 Sonderfall: Gebäudeabbruch

Auch ein Abbruch von Gebäuden ist in den meisten Fällen bewilligungspflichtig. Einzelne Bauordnungen enthalten allerdings hierfür einige Sonderbestimmungen. An dieser Stelle folgen wiederum als Ergänzung und Gegenüberstellung die Bestimmungen der Bundesländer Salzburg und Steiermark.

RECHTSLAGE SALZBURG:

Das Sbg BauPolG normiert in § 2 Abs 1 Z 6, dass der Abbruch von Bauten, ausgenommen freistehende Bauten mit einem umbauten Raum von weniger als 500 m³, einer baubehördlichen Bewilligung bedarf. Dies gilt grundsätzlich auch für den Fall, wenn mit dem Abbruch des Altbaus unmittelbar die Errichtung eines Neubaus verbunden werden soll.³⁰⁰

Liegt hingegen ein baupolizeilicher Beseitigungsauftrag vor oder handelt es sich um die Entfernung befristet bewilligter Bauten vorübergehenden Bestandes, ist keine solche Bewilligung erforderlich.³⁰¹

Das Vorgehen des Bewilligungswerbers für einen Abbruch unterscheidet sich im Wesentlichen nicht von einem Bewilligungsansuchen zur Errichtung einer baulichen Maßnahme nach dem Sbg BauPolG. Unterschiede ergeben sich bei den dem Ansuchen anzuschließenden Unterlagen und der Parteistellung. Die §§ 4 und 5 Sbg BauPolG führen an, welche Unterlagen für ein Bewilligungsansuchen erforderlich sind (siehe dazu Kapitel 5.3.1 „Das Bauansuchen (Ansuchen um Baubewilligung)“). Nun sind, wenn es sich ausschließlich um einen Gebäudeabbruch handelt, sicherlich nicht alle dort angeführten Unterlagen notwendig (die Behörde kann lt. Gesetz auch die Beibringung bestimmter Unterlagen nachsehen), um der Behörde eine ausreichende Beurteilung des Vorhabens zu ermöglichen. Es erscheint in einem solchen Fall zweckmäßig, sich in einem solchen Fall bereits im Vorfeld mit der Behörde über die notwendigen Unterlagen abzusprechen. Den §§ 1, 2, 4 und 5 Sbg BauPolG zufolge, können allerdings grundsätzlich folgende Unterlagen angeführt werden:

- Amtlich beglaubigter Grundbuchsauszug oder eine Amtsbestätigung, woraus die Eigentümer des Grundstückes ersehen werden können (nicht älter als drei Monate).
- Planliche Darstellungen (Pläne) und eine technische Beschreibung nach Maßgabe des § 5 Sbg BauPolG:

„Bauliche Maßnahme“ nach dem Sbg BauPolG: Die Durchführung einer nach baurechtlichen Vorschriften bewilligungspflichtigen Maßnahme.

„Bauführung“ nach dem Sbg BauPolG: Die Errichtung oberirdischer oder unterirdischer Bauten einschließlich der Zu-, Auf- und Umbauten.

³⁰⁰ Vgl. GIESE K.: Salzburger Baurecht; S.170.

³⁰¹ Vgl. GIESE K.: Salzburger Baurecht; S.171.

- ◆ Dazu hält Abs 5 fest, dass für bauliche Maßnahmen anderer Art als Bauführungen (nach der Definition des § 1 Sbg BauPolG) Pläne und eine technische Beschreibung in dem Umfang vorzulegen sind, um der Behörde eine ausreichende Beurteilung der beabsichtigten Maßnahme zu ermöglichen.
- Ein Verzeichnis der gemäß § 7 als Parteien in Betracht kommenden Rechtsträger unter Angabe der Parzellennummern sowie der Namen und Anschriften der Eigentümer der Grundstücke. Die Übereinstimmung des Verzeichnisses mit dem Grundbuchstand ist vom Bewilligungswerber durch eine ausdrückliche Erklärung zu bestätigen.

Parteien im Verfahren sind nach § 7 Abs 7 Sbg BauPolG neben dem

- Bewilligungswerber als Hauptpartei auch die vom Bauwerber verschiedenen
- Grundeigentümer,
- Bauberechtigte, sowie
- der Eigentümer des betreffenden Baues als Nebenparteien. Die angeführten Nebenparteien haben keine subjektiv-öffentlichen Rechte (z.B. Zustimmungsrechte) im Verfahren sondern ausschließlich prozessuale Parteirechte (Parteienrechte nach dem AVG → siehe dazu Kapitel 5.3.3.2 „Rechtsstellung von Parteien und Beteiligten“). Nachbarn haben in einem solchen Fall überhaupt keine Parteistellung.³⁰²

Für ein Ansuchen um Abbruch eines Gebäudes kann selbiges Formular des Landes Salzburg, wie es auch im Bewilligungsverfahren für Bauführungen - nach der Definition des § 1 Sbg BauPolG - Verwendung findet, herangezogen werden. Im Feld „Beschreibung des Bauvorhabens“ ist dabei der „Abbruch eines Baues“ auszuwählen.

³⁰² Vgl. GIESE K.: Salzburger Baurecht; S.272.



Ansuchen um Baubewilligung

gem. § 2 Abs. 1 BauPOIG

Zutreffendes bitte ankreuzen bzw. nicht zutreffendes streichen!

Name des Antragstellers und Grundeigentümers, Bezeichnung der juristischen Person:
Anschrift, Tel.-Nr., E-mail-Adr.: (mit der Angabe der E-mail-Adresse erkläre ich mich mit der E-mail-Korrespondenz mit der Behörde einverstanden)
Bezeichnung des Bauvorhabens: <input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Zu- oder Aufbau <input type="checkbox"/> Umbau <input type="checkbox"/> Errichtung oder erhebliche Änderung einer technischen Einrichtung (Heizungsanlagen, Klima- und Lüftungsanlagen udgl) <input type="checkbox"/> Änderung der Art des Verwendungszweckes <input checked="" type="checkbox"/> Abbruch eines Baues <input type="checkbox"/> die Errichtung und erhebliche Änderung von Ein- und Ausfahrten zu bzw von Kraftfahrzeug-Abstellplätzen oder Garagen bzw Kraftfahrzeug-Stellplätzen sowie von dazu gehörigen Wendeplätzen <input type="checkbox"/> Einfriedung gegen öffentliche Verkehrsfläche <input type="checkbox"/> Stützmauern <input type="checkbox"/> sonstiges Beschreibung der baulichen Maßnahme:

Abbildung 24: Land Salzburg - Formular - Ansuchen um Gebäudeabbruch³⁰³

RECHTSLAGE STEIERMARK:

Auch nach dem Stmk. BauG ist der Abbruch von Gebäuden bewilligungspflichtig (§ 19 Z 7 Stmk. BauG). Ausgenommen sind dabei Nebengebäude. Als Nebengebäude gelten nach § 4 Z 43 Stmk. BauG eingeschossige, ebenerdige, unbewohnbare Bauten von untergeordneter Bedeutung mit einer Geschoßhöhe bis 3,0 m und bis zu einer bebauten Fläche von 40 m². Die weiteren besonderen Bestimmungen zum Abbruch von Gebäuden sind in § 32 Stmk. BauG normiert. In erster Linie ist dort festgehalten, welche Unterlagen nach dem Stmk. BauG einem Ansuchen um Erteilung einer Abbruchbewilligung anzuschließen sind. Dazu zählt:

- Der Nachweis des Eigentums (des Antragstellers) in Form einer amtlichen Grundbuchabschrift oder in anderer rechtlich gesicherter Form - jeweils nicht älter als sechs Wochen –
oder

³⁰³ Vgl. Land Salzburg: http://www.salzburg.gv.at/buerger-service/service-formulare-einstieg/service-formulare-formulareinstieg/service-formulare-bauen_und_wohnen.htm; Datum des Zugriffs: 22.04.2010.

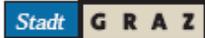
- die Zustimmungserklärung des Grundeigentümers oder des Inhabers des Baurechtes, wenn der Antragsteller nicht selbst Grundeigentümer oder Inhaber des Baurechtes ist.
- Ein Lageplan mit Darstellung der zum Abbruch vorgesehenen Gebäude oder Gebäudeteile.
- Die Bruttogeschossflächenberechnung aller Geschosse.
- Eine Beschreibung der technischen Ausführung des Abbruches, der Sicherheitsmaßnahmen, der Maßnahmen für Lärm und Staubschutz sowie Angaben über die Sortierung und den Verbleib des Bauschuttes und der abschließenden Vorkehrungen

§ 32 Abs 2 Stmk. BauG sieht vor, dass die Behörde die Vorgangsweise beim Abbruch bestimmen kann, was sie in der Regel auch tun wird. Insbesondere kann sie das Einschlagen der Kellerdecken, die Auffüllung der Kellerräume, die Abmauerung von Hauskanälen und dergleichen anordnen, wenn dies aus Gründen der Sicherheit oder der Hygiene notwendig ist.

Die Eigentümer oder Inhaber eines Baurechtes (Bauberechtigte) der an das antragsgegenständliche Grundstück angrenzenden Grundflächen sind von der Behörde als Beteiligte dem Verfahren beizuziehen und über das Abbruchvorhaben zu informieren. Dies bedeutet auch, dass den Nachbarn im Rahmen eines solchen Bewilligungsverfahrens mangels Betroffenheit (eine Verletzung von Nachbarrechten erscheint undenkbar) keine Parteistellung zukommt.³⁰⁴

Als Beispiel, wie ein solches Ansuchen aufgebaut sein kann, dient wiederum ein dafür vorgesehenes Formular der Stadt Graz. Darauf sind auch noch einmal alle Unterlagen angeführt, die dem Ansuchen anzuschließen sind. Auch das Land Steiermark stellt im Rahmen des E-Government einen Vordruck zum Download bereit, welches inhaltlich selbstverständlich dem hier gezeigten Beispiel entspricht.

³⁰⁴ Vgl. EISENBERGER G., HÖDL E.: Einführung in das Steiermärkische Bau- und Raumplanungsrecht; S.79.



Abbruchansuchen

Abt. 17 Bau- und Anlagenbehörde
 Europaplatz 20, A-8011 Graz
 Telefon: (0316) 872-5002, Fax: -5079
 E-Mail: bab@stadt.graz.at

Hinweis: Bitte füllen Sie alle Felder korrekt aus. Die mit einem * gekennzeichneten Felder sind verpflichtend auszufüllen. Für alle Datumseingaben gilt das Format „TT.MM.JJJJ“.

Sie können das Formular direkt am Bildschirm ausfüllen und ausdrucken. Das fertig ausgefüllte Formular übermitteln Sie bitte an die oben angeführte Kontaktadresse.

Dick umrandete Bereiche bitte nicht ausfüllen.

Amtliche Eintragungen

1. Angaben zu den Bauwerbern/innen

Familienname/Firma *	<input type="text"/>	Titel	<input type="text"/>
Vorname *	<input type="text"/>		
Adresse *	<input type="text"/>	Haus-Nr. *	<input type="text"/>
Ort *	<input type="text"/>	PLZ *	<input type="text"/>
Telefon	<input type="text"/>	Mobil	<input type="text"/>
E-Mail	<input type="text"/>	Fax	<input type="text"/>

2. Art des/der Abbruchobjektes/e

3. Ort des/der Abbruchobjektes/e

Bezirk *	<input type="text"/>	Straße *	<input type="text"/>	Nr. *	<input type="text"/>
KG *	<input type="text"/>	Gst. Nr.	<input type="text"/>	EZ.	<input type="text"/>
		Gst. Nr.	<input type="text"/>	EZ.	<input type="text"/>

Alle Eingaben löschen weiter >>

Seite 1 von 3





Abt. 17 Bau- und Anlagenbehörde
 Europaplatz 20, A-8011 Graz
 Telefon: (0316) 872-5002, Fax: -5079
 E-Mail: bab@stadt.graz.at

Abbruchansuchen

4. Datum und Unterschrift der Bauwerber/innen (bei juristischen Personen firmenmäßige Unterzeichnung mit Stampiglie)

Ort Datum Unterschrift

Ort Datum Unterschrift

5. Firmenmäßige Zeichnung

Firmenbuch - Nr.

Die Zeichnungsberechtigten (Bitte in Blockschrift)

6. Bevollmächtigter/le Vertreter/in

Familienname Akad. Grad

Vorname

Adresse Haus-Nr.

Ort PLZ

Vollmacht vom

Datum Unterschrift

7. Zustimmungserklärung der Grundeigentümer/innen oder Bauberechtigten (wenn die Bauwerber/innen nicht selbst Grundeigentümer/innen oder Bauberechtigte sind)

Grundbuchauszug vom *

7.1. Familienname Akad. Grad

Vorname

Adresse Haus-Nr.

Ort PLZ

Unterschrift

7.2. Familienname Akad. Grad

Vorname

Adresse Haus-Nr.

Ort PLZ

Unterschrift



Abbruchansuchen

Abt. 17 Bau- und Anlagenbehörde
Europaplatz 20, A-8011 Graz
Telefon: (0316) 872-5002, Fax: -5079
E-Mail: bab@stadt.graz.at

8. Erforderlichen Unterlagen gemäß § 32 Stmk. Baugesetz

- Amtliche Grundbuchabschrift (nicht älter als 8 Wochen)
- Amtlicher Katastrerauszug (1 fach)
- Anrainerverzeichnis (1 fach)
- Lageplan M 1:1000 mit Darstellung der Abbruchobjekte – gelb angelegt (2 fach)
- Bruttogeschossflächenberechnung aller Geschosse 1 fach oder auf dem Lageplan)
- Beschreibung der technischen Ausführung des Abbruches, der Sicherheitsmaßnahmen und Maßnahmen für Lärm- und Staubschutz
- Angaben über die Sortierung und den Verbleib des Bauschuttes
- Firmenbuchauszug
- Bei Abbruchobjekten in Altstadtzonen Ansichten der Gebäude (auch Fotokopie möglich)

Musterplan liegt in der Bau- und Anlagenbehörde auf. [<< zurück zum Anfang](#)

[<< zurück](#) [Alle Eingaben löschen](#) [Ansuchen drucken](#)

Seite 3 von 3

Abbildung 25: Stadt Graz – Formular – Abbruchansuchen³⁰⁵

³⁰⁵ Stadt Graz: <http://www.graz.at/cms/beitrag/10024578/445570/>. Datum des Zugriffs: 21.04.2010.

6 Einreichplan und Baubeschreibung

Einreichplan und technische Beschreibung sind die Kernstücke jedes Bauansuchens. Sie haben alle Informationen zu enthalten, die für die Baubehörde zur Beurteilung des Bauvorhabens nach den geltenden Rechtsvorschriften erforderlich sind. Eine österreichweit einheitlich geltende Checkliste hinsichtlich dieser geforderten Inhalte gibt es allerdings nicht. Es sind also wiederum die BauO der Länder die zumindest bestimmte gesetzliche Mindestanforderungen hinsichtlich dieser Unterlagen vorgeben. Je nach Bundesland variiert die Tiefe dieser gesetzlichen Vorgaben. Ein Grundsatz ist ihnen allerdings allen gemein:

Baupläne (Einreichpläne) und Baubeschreibung haben einerseits durch entsprechende zeichnerische Darstellung (Grundrisse, Schnitte, Ansichten, etc.) und andererseits durch eine entsprechende technische und allgemeine Beschreibung des Bauvorhabens alle Maße und sonstigen notwendigen Angaben zur Erteilung einer baubehördlichen Bewilligung anzugeben.

Der Planer sollte sich bei der Ausarbeitung dieser Unterlagen an zweierlei orientieren:

- Der Bauordnung des jeweiligen Bundeslandes
- Den ÖNORMEN A 6240-1 und 2 „Technische Zeichnungen für das Bauwesen“ – Allgemeines und Darstellungsgrundlagen für den Hochbau sowie Kennzeichnung, Bemaßung und Darstellung

Einen ersten konkreteren Anhaltspunkt hinsichtlich der Frage, welche Information/Angaben in Einreichplänen und Baubeschreibung enthalten sein sollen, kann die folgende Checkliste bieten. Da diese bundeländerübergreifend verwendbar sein soll und natürlich auch nicht alle Erfordernisse der großen Palette unterschiedlicher Bauprojekte berücksichtigen kann, wird sie auf möglichst allgemeingültige und wesentliche Punkte für Hochbauprojekte beschränkt. Unterschiede der BauO in diesem Bereich sollen durch einen Vergleich der Bundesländer Salzburg und Steiermark illustriert werden.

Hinweis: Werden für ein Bauvorhaben nach der baurechtlichen Bewilligung noch Bewilligungen nach anderen Rechtsvorschriften notwendig, so sind damit vielfach auch erweiterte Anforderungen an den Inhalt von Einreichplänen und Baubeschreibung verbunden. Entsprechende Angaben – über Anforderungen an Pläne und beizubringende Unterlagen - hierzu enthalten in aller Regel die jeweiligen Rechtsvorschriften. Da es nicht möglich ist auf alle diese mitunter projektspezifischen Erfordernisse einzugehen, werden nachfolgend ausschließlich die grundlegenden „Mindestanforderungen“ an Einreichplan und Baubeschreibung festgehalten.

6.1 Einreichplan

Wie bereits oben erwähnt hat ein Einreichplan grundsätzlich alle Maße und Angaben die für die Erteilung einer baubehördlichen Bewilligung erforderlich sind zu enthalten. Grundsätzlich kann festgehalten werden, dass sich ein Einreichplan aus folgenden **Bestandteilen** zusammensetzt:

- **Lageplan** (M 1:200, 1:500 oder M 1:1000 – Maßstab hängt idR von der Größe des Projekts ab)
- **Grundrisse aller Geschosse** (M 1:100)
- **Schnitte** (M 1:100)
- **Ansichten** (M 1:100)

Jeder Einreichplan ist mit einem **Deckblatt bzw. Titelblatt** (Maximalformat A4 lt. ÖNORM A 6240-1) zu versehen. Es muss zumindest folgenden Inhalt aufweisen:

- Planbezeichnung (Einreichplan)
- Projektbezeichnung mit Angabe von Art (z.B. Neu-, Zu- oder Umbau) und Verwendungszweck
- Parie - Bezeichnung (A, B oder C)
- Adresse, Katastralgemeinde (Kat.Gem. oder KG), alle Einlagezahlen (EZ) und Grundstücksnummern (Gst.Nr. oder GST) der betroffenen Grundstücke
- Grundstückseigentümer, Bauwerber, Planverfasser, Bauführer und die zuständige Behörde, dabei sollte auch genügend Platz zur Unterfertigung der Pläne durch die angeführten Beteiligten vorgesehen werden.
- Planinhalt (z.B. Grundriss EG, Schnitt 1-1, Lageplan, Ansicht Süd, etc.)
- Projekt- und Plannummer
- Maßstab
- Datum der Planerstellung

Darüber hinaus ist jeder Plan mit einem **Plankopf** zu versehen. Er muss an der rechten unteren Ecke des Planes situiert sein und lt. ÖNORM A 6240-1 mindestens folgende Angaben enthalten:

- Planverfasser
- Bauvorhaben
- Plantitel und Planinhalt
- Planverfasser
- Maßstab

- Datum
- Projekt- und Plannummer

Für allgemeine Angaben sollte am rechten oberen Blattrand ein **Textfeld** vorgesehen werden. Dort werden angeführt³⁰⁶:

- Erklärungen
- Legende
- Ausführungshinweise
- Übersichtsschemata mit Nordpfeil, wobei der am jeweiligen Plan dargestellte Objektausschnitt dort graphisch hervorgehoben werden sollte (vor allem bei großen Projekten zur Erfassung übergeordneter Zusammenhänge).

Die einzelnen Pläne sind in der Regel im Format 21 mal 29,7 cm normgerecht (ÖN B 6240-1) zu falten, z.T. ist dies sogar gesetzlich festgeschrieben siehe etwa § 5 Abs 3 Sbg BauPolG). Dabei ist im Besonderen darauf zu achten, dass Titelblatt und Plankopf auf dem gefalteten Plan nach oben zu liegen kommen. Die Lage der Falten ist lt. Norm am Blattrand durch Faltsymbole anzugeben.

³⁰⁶ Vgl. ÖNORM A 6240-1 Technische Zeichnungen für das Bauwesen; S.9.

GRAPHISCHE UND FARBLICHE DARSTELLUNG³⁰⁷

Im Maßstab 1:100 werden die Umriss der Schnittflächen massiver Bauteile (Wände, Decken) mit breiten Volllinien gemäß ÖNORM A 6240-1 gezeichnet.

Tabelle 16: Linienarten und – breiten in Einreichplänen³⁰⁸

Linienart	Anwendungsbereich	Vorzugsweise zu wählende Linienbreite [mm]
Volllinie	Umrisslinien von Schnittflächen massiver Bauteile, sofern diese Schnittebenen nicht flächig ausgefüllt werden.	0,35 / 0,5
Volllinie	Bauteile in der Ansicht, Umrisslinien von Schnittflächen nicht massiver Bauteile (z.B. Holz)	0,25 / 0,35
Volllinie	Maßlinien, Hilfslinien, Türflügel, etc.	0,13 / 0,18 / 0,25
Strichlinien	Nicht sichtbare Bauteile	0,25
Strich-Punkt-Linien	Achsen, Bruchlinien, Kennzeichnung von Schnittebenen	0,18 – 0,5

Die Umrisslinien wegfallender Bauteile und Einrichtungsgegenstände und die Achs- oder Bewegungslinien wegfallender Fenster oder Türen sind entweder durchzukreuzen oder dürfen bei Neuzeichnung als schmale Punktlinie mit einer Linienbreite von 0,25 bzw. 0,35 mm gemäß ÖNORM A 6240-1 gezeichnet werden.

Bei Bauabänderungen sind die Umriss der Schnittflächen der bestehen bleibenden und der neu dazukommenden Bauteilbereiche mit einer gemeinsamen, breiten Volllinie mit einer Linienbreite von 0,35 bzw. 0,5 mm gemäß ÖNORM A 6240-1 hervorzuheben (z.B. bei verbreitertem Mauerpfeiler).

Im Lageplan sind die Bauplatzgrenzen grün zu kennzeichnen.

In Einreichplänen sind Schnittflächen üblicherweise (z.T. wird dies allerdings auch durch die BauO gefordert, z.B. in der Steiermark → § 23 Abs 3 Stmk. BauG) farbig zu kennzeichnen (siehe Abbildung 26: Beispiel für die Darstellung baulicher Änderungen im Maßstab 1:100). Die ÖNORM gibt grundsätzlich folgende Farbgebung für Bauteile in Einreichplänen vor:

³⁰⁷ Vgl. ÖNORM A 6240-2 Technische Zeichnungen für das Bauwesen; S.44 f.

³⁰⁸ Vgl. ÖNORM A 6240-1 Technische Zeichnungen für das Bauwesen; S.15.

<i>Bestand:</i>	<i>grau</i>
<i>Abzubrechende Bauteile:</i>	<i>gelb</i>
<i>Neue Gebäudeteile:</i>	<i>materialbezogen gemäß ÖNORM A 6240-2 oder rot</i>

Nicht geschnittene Bauteile, die auch von Veränderungen betroffen werden, sind mit der entsprechenden Farbe innen zu umranden (z.B. Ansichten). Das Gleiche gilt sinngemäß für Einrichtungsgegenstände (z.B. im Badezimmer).

Ungültig werdende Maße, Widmungen und Texthinweise sind gelb durchzustreichen, neue rot zu schreiben bzw. zu unterstreichen.

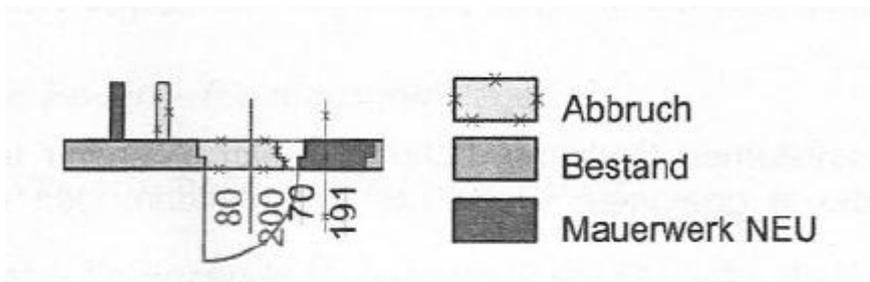


Abbildung 26: Beispiel für die Darstellung baulicher Änderungen im Maßstab 1:100³⁰⁹

BEISPIEL SALZBURG (und zusätzliche Anmerkungen zu vorhergehenden allgemeinen Ausführungen):

Werden die oben angeführten Vorgaben eingehalten entsprechen Einreichpläne auch den Vorgaben der BauO in Salzburg.

In Bezug auf die graphische und farbliche Darstellung normiert das Sbg BauPolG lediglich, dass im Fall von Zu-, Auf- und Umbauten die Baupläne auch den Altbestand des Baues erkennen lassen müssen. Baubestand, abzutragende Bauteile und Neubauteile sind verschiedenfarbig in den technisch üblichen Farbgebungen (siehe oben) darzustellen.

BEISPIEL STEIERMARK (und zusätzliche Anmerkungen zu vorhergehenden allgemeinen Ausführungen):

Das Stmk. BauG formuliert etwas konkreter was die Farbgebung betrifft. Hier heißt es in § 23 Abs 3, dass in Plänen für Zu- und Umbauten die abzutragenden Bauteile gelb, die neu zu errichtenden Bauteile rot darzustellen sind. Dies entspricht auch der Regelung nach der ÖNORM.

³⁰⁹ ÖNORM A 6240-2 Technische Zeichnungen für das Bauwesen; S.45.

6.1.1 Lageplan

Der **LAGEPLAN** hat im Allgemeinen zu enthalten³¹⁰:

- Bezugsangaben (Koordinaten) zu übergeordneten Koordinatensystemen (Landeskoordinaten udgl.), z.B. durch Verwendung eines Lage- und Höhenplanes des Vermessungsamtes.
- Darstellung des natürlichen Geländes mit den erforderlichen Höhenangaben (Höhenangaben, eventuell Schichtenlinien).
- Die Angabe der Nordrichtung (Nordpfeil).
- Alle maßgebenden Bestimmungen des "Bebauungsplanes": Baufluchtlinien (Straßenfluchtlinien), Bauklasse/ Bauweise und sonstige Bestimmungen und Auflagen (Servitute, Fremdzufahrten, Bebauungsbeschränkungen, Pflichtparkplätze u. dgl.).
- Die Lage des Bauplatzes und des Grundstückes sowie deren Grenzen (Bauplatzgrenzen gemäß ÖNORM „grün“) und die anlaufenden Grenzen der benachbarten Grundstücke, samt Bemaßung und Höhenangaben.
- Die Grundstücksnummern sowie die jeweilige Katastralgemeinde (Kat.Gem. bzw. KG), Einlagezahl (EZ) sowie Namen und Anschriften der Grundeigentümer .
- Die Größe des Bauplatzes und des Grundstückes (Flächen).
- Die Lage des Bauvorhabens (Geplantes Bauvorhaben und eventuell vorhandener Bestand) im Bauplatz und seine Abstände von den Nachbargrundstücken, Nachbarobjekten und öffentlichen Verkehrsflächen .
- Die Umrisse bestehender und geplanter baulicher Anlagen mit den Hauptabmessungen, der Fläche und sämtlichen Abständen (Gebäude und sonstige Bauwerke, wie Brunnen, Senkgruben, Kanäle und Einfriedungen) auf dem Bauplatz (Baugrundstück) und den benachbarten Grundstücken. Auch eventuell abzutragende Objekte sind darzustellen.
- Sämtliche erforderlichen Höhenkoten (vorhandene und geplante) z.B.: Traufhöhen, Firsthöhe, Urgelände, Fußbodenoberkante Erdgeschoß, etc. für bestehende und geplante bauliche Anlagen sowie Höhenkoten für Außenanlagen, Anlaufkoten des Geländes an die Bauwerke und Verkehrsflächen bezogen auf absolute Höhen
- Angrenzende öffentliche Verkehrsflächen samt Abmessungen und Höhenlagen.

³¹⁰ Vgl. ÖNORM A 6240-2 Technische Zeichnungen für das Bauwesen; S.42 f.

- Ober- und Unterirdische Leitungen auf Bauplatz und Grundstück sowie alle öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen (Kanal, Wasser, Strom, Gas, Telefon etc.) mit Höhenlage und Querschnitt.
- Die Lage und Abmessung bestehender und geplanter Brunnen, Schächte, Senkgruben, Kläranlagen u. dgl., deren Abstände von den Grundgrenzen bzw. den Bauobjekten, die Höhenlage der Zuläufe und deren Querschnitt.
- Das öffentliche Kanalsystem außerhalb des Grundstückes im Anschlussbereich, deren Querschnitt und Höhenlage (Kanalsole, Terrain) einschließlich der Schächte.
- Lage, Querschnitt, Höhe, Gefälle und Einmündungshöhe des Kanals aus dem geplanten Objekt
- Die Oberflächenentwässerung und Kanalisierung außerhalb des geplanten Objektes mit allen erforderlichen Angaben, soweit diese nicht im Erdgeschoß- bzw. Kellergrundriss enthalten sind.
- Baubehördlich ersichtlich zu machende Gestaltung der Neben- und Außenanlagen (Parkplätze, Ein- und Ausfahrten, Wendeplätze, Aufstellplatz für Müll- und Altstoffgefäße, Brieffachanlagen, Kinderspielplatz).
- Wichtige Höhenkoten (vorhandene und geplante) im Anschlussbereich Gebäude/Gelände bzw. Verkehrsflächen; Fußbodenoberkante Erdgeschoß, bezogen auf die absolute Höhe über NN.
- Gehsteige (mit Auf- und Überfahrten – Breite kotiert), Bankette, Maste, Bäume (Eigemessen, inklusive Art und Durchmesser 1 m über Terrain), Gleise, etc.
- Stützmauern
- Spezial-Fundierungen und besondere Einbauten, wenn erforderlich mit Profil (z.B. Pfahlgründungen, Anker – Situierung, Länge etc.).

In den BauO wird z.T. gesetzlich festgelegt welchen Mindestinhalt zur baubehördlichen Beurteilung ein Lageplan enthalten muss. Es handelt sich hierbei also um eine bloß demonstrative Aufzählung, da besonderer Gegebenheiten für ein konkretes Bauvorhaben nicht berücksichtigten werden können. Bei Fehlen zur baubehördlichen Beurteilung erforderlicher Angaben, kann die Behörde dem Bauherrn bzw. Planer die Ergänzung der Unterlagen auftragen.

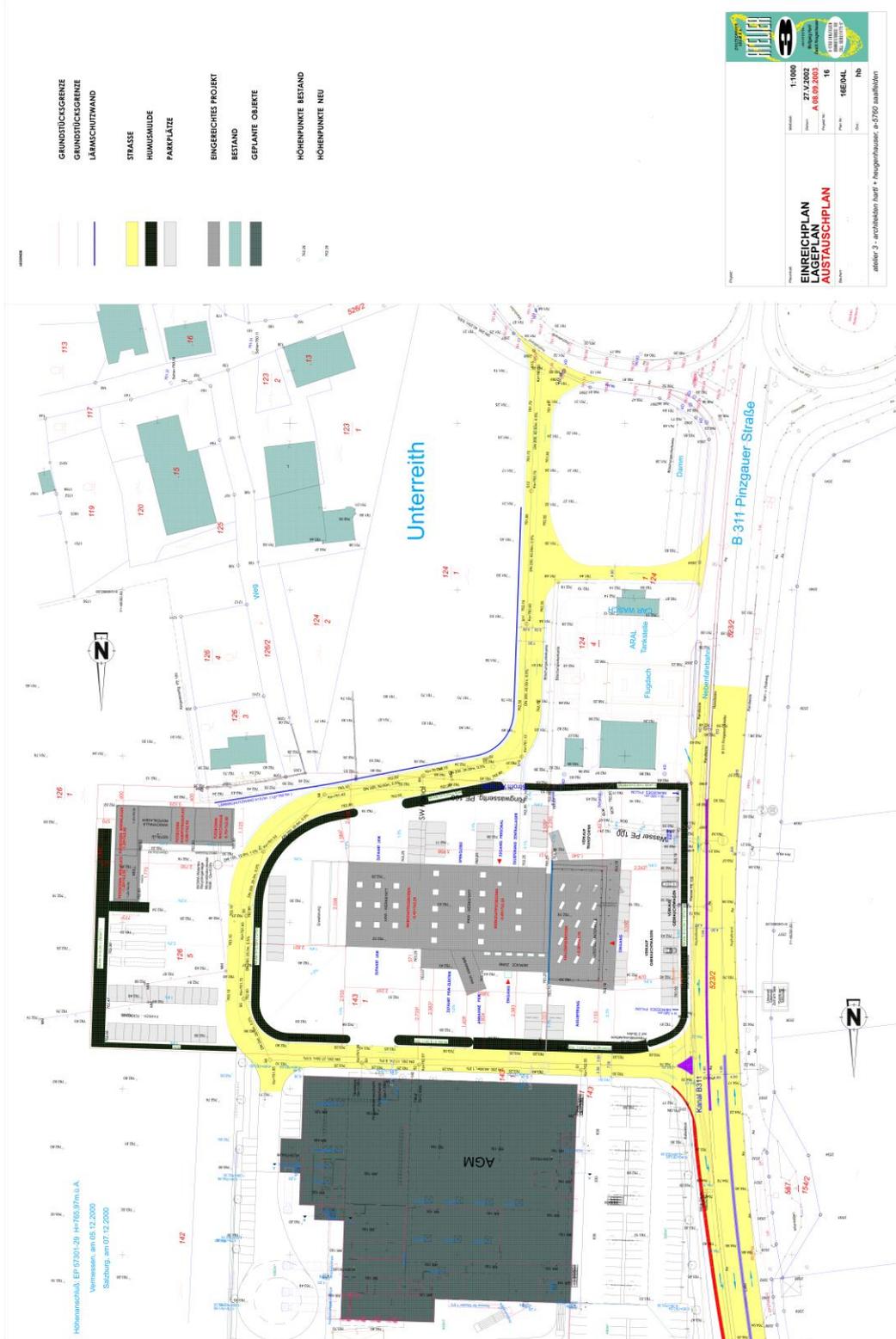
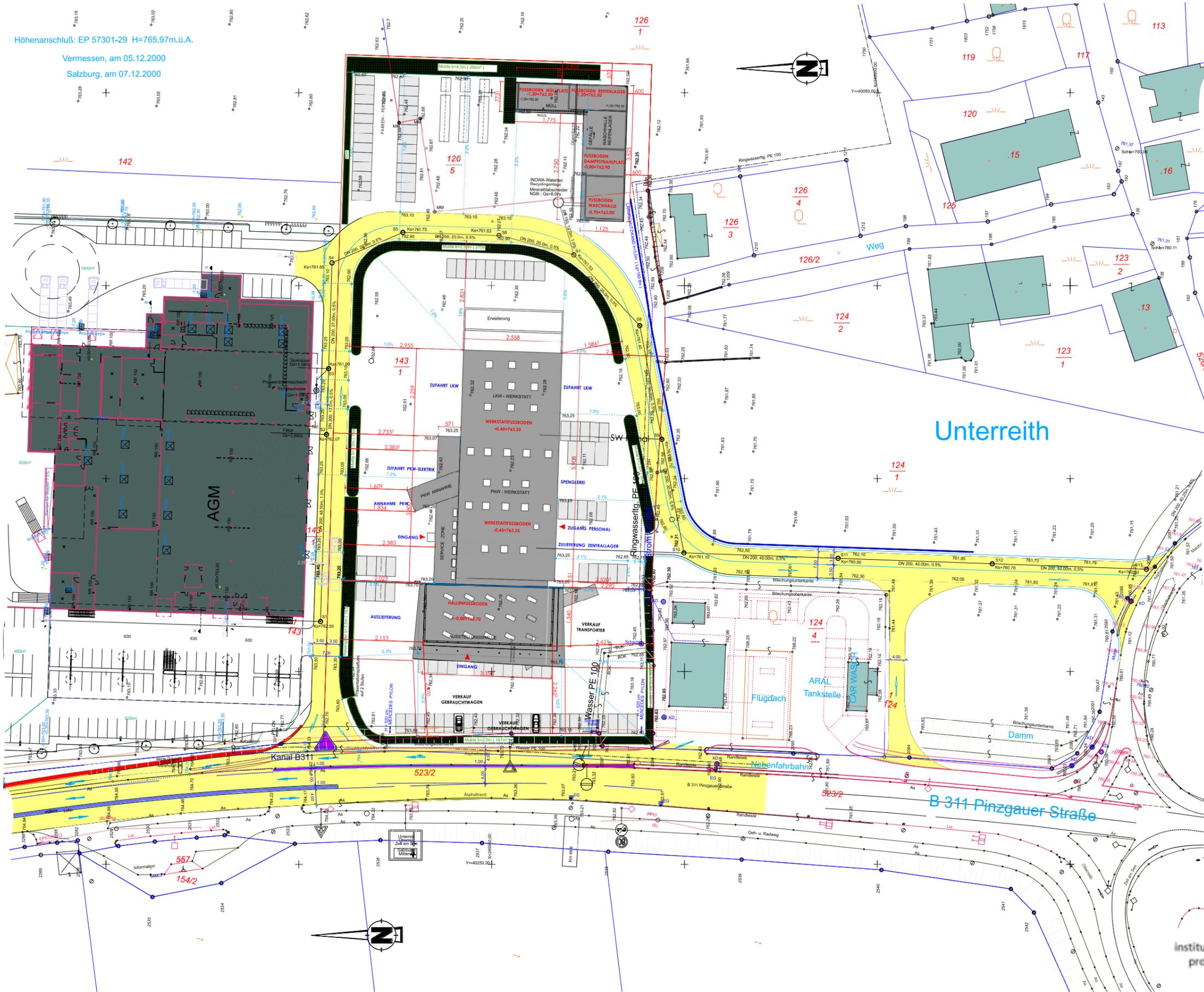


Abbildung 27: Beispiel Lageplan.

Höhenanschluß: EP 57301-29 H=765,97m.ü.A.
 Vermessen, am 05.12.2000
 Salzburg, am 07.12.2000



- GRUNDSTÜCKSGRENZE
- GRUNDSTÜCKSGRENZE
- LÄRMSCHUTZWAND
- STRASSE
- HUMUSMULDE
- PARKPLÄTZE
- EINGEREICHTES PROJEKT
- BESTAND
- GEPLANTE OBJEKTE
- HÖHENPUNKTE BESTAND
- HÖHENPUNKTE NEU

BEISPIEL SALZBURG (und zusätzliche Anmerkungen) zu vorhergehenden allgemeinen Ausführungen:

In § 5 des Sbg BauPolG werden die entsprechenden gesetzlichen Regelungen betreffend „Pläne und technische Beschreibung“ festgehalten. So auch Vorgaben zum Lagenplan. Hält sich der Planer an den oben angeführten Inhalt zum Lageplan, so sind idR auch die Regelungen des Sbg BauPolG damit erfüllt. Lagepläne müssen min. im Maßstab 1:500 ausgefertigt werden.

BEISPIEL STEIERMARK (und zusätzliche Anmerkungen zu vorhergehenden allgemeinen Ausführungen):

Welche Erfordernisse an einen Lageplan als Teil eines Bauansuchens nach dem Stmk. BauG gestellt werden normiert dort § 23 des Stmk. BauG. Zusätzlich / Vertiefend zu den oben angeführten Punkten hat ein solcher Plan zu enthalten:

- Die bestehenden baulichen Anlagen auf den angrenzenden und bis zu 30,0 m von den Bauplatzgrenzen entfernt liegenden Grundstücken mit Angabe der jeweiligen Geschößzahl.
- Bei allen Ver- und Entsorgungsleitungen am Bauplatz auch Name und Anschrift der Leitungsträger.
- Denn bekannten höchsten Grundwasserstand.

Lagepläne sind min. im Maßstab 1:1000 vorzulegen.

6.1.2 Grundrisse

Die **GRUNDRISSE aller Geschosse** haben im Allgemeinen zu enthalten:

- Darstellungen³¹¹:
 - ♦ Allfällige Fluchtlinien
 - ♦ Horizontale Gebäudeschnitte aller Geschosse durch Wände, Fenster- und Türöffnungen einschließlich Rauch-, Abgas- und Luftfänge.
 - ♦ Draufsicht auf die Treppenläufe unterhalb der Schnittebene einschließlich Gehlinie.
 - ♦ Aufzüge, Aufzugsschächte, Installationsschächte
 - ♦ Aufgehrichtung und Öffnungswinkel (90° bis 180°) von Türen
 - ♦ Fix montierte Installationsgegenstände (in WC, Bad, Küche und dgl.) und raumtrennende Einrichtungen (z. B. Schrankwände)
 - ♦ Die Lage von Abfallrohren, Bodeneinläufen und Kanalleitungen, Lüftungen, Sprinkleranlagen, Bodenrinnen und dgl.
 - ♦ Brandabschnittslinien
 - ♦ Draufsichten auf sichtbare Gebäudeteile des jeweils darunter liegenden Geschosses.
 - ♦ Außenanlagen (Vorlegstufen, Stützmauern udgl.) in Übereinstimmung oder Ergänzung zum Lageplan.
 - ♦ Im Dachgeschoß: Dachstuhl
- Maßangaben:
 - ♦ Abstand der Fenster- und Türachsen, Wanddicken, Raumgrößen, Stützenquerschnitte, Treppen- und Podestbreiten, Gesamtlängen, Anbindungsmaße an charakteristische Punkte bzw. Linien (Bauplatzgrenzen, etc.), allfällige Maße. Die Bemaßung hat auf entsprechenden Maßlinien zu erfolgen (siehe Abbildung 28: Beispiel für die Längenbemaßung und Fensteröffnungsangabe eines Einreichplanes sowie ÖNORM A 6240-2).
 - ♦ Raumflächen, Kaminquerschnitte, nutzbare Tür-Durchgangslichten, Fenster- und Architekturlichten, Parapethöhen jener Fenster, die von den Schnitten nicht erfasst werden; Höhenlage des fertigen Fußbodens, Steigungsverhältnis und Anzahl von Stufen, Durchmesser von Rohrleitungen und Kanälen,

³¹¹ Vgl. ÖNORM A 6240-2 Technische Zeichnungen für das Bauwesen; S.43.

Höhenlagen von Kanälen, Putzschachtabmessungen u. dgl.³¹² Eingänge sind durch entsprechende Pfeile hervorzuheben.

- ♦ Grundsätzlich alle Maßangaben, die zur behördlichen Beurteilung des konkreten Projektes erforderlich sind. Obige Angaben sind demnach als bloß demonstrative Aufzählung zu verstehen. Als Bezugspunkt für Höhenkoten kann beispielsweise die Fußbodenoberkante dienen → relative Höhe $\pm 0,00$ m; dieser Punkt ist dabei auch in absoluter Höhe anzugeben. Alle übrigen Höhenangaben (Gebäude-, Geländehöhen, etc.) sind in der Folge auf dieses Niveau zu beziehen.

Im Grundriss sind alle massiven Bauteile als Rohbaumaße, Außenmaße jedoch als Fertigmaße, anzugeben (siehe Abbildung 28: Beispiel für die Längenbemaßung und Fensteröffnungsangabe eines Einreichplanes). Für Fensteröffnungen ist die Architekturlichte AL und für Türöffnungen die nutzbare Durchgangslichte DL in der jeweiligen Achse anzugeben. Die in der Abbildung bei den jeweiligen Öffnungsmaßen ergänzten Hinweise AL und DL dürfen durch generelle Hinweise in der Legende ersetzt werden. Die Maßketten sind möglichst so anzuordnen, dass die Raummitte für die Raumbezeichnung, die Flächenangabe in m^2 und die Bezeichnung des Fußbodenbelages frei bleibt.³¹⁴

Architekturlichte: Sollmaß zwischen verputzten oder verkleideten bzw. fertigen seitlichen Leibungen sowie zwischen verputzter oder verkleideter bzw. fertiger Sturzuntersicht und Sohlbankanlauf bzw. Oberkante Anschlagprofil.³¹³

³¹² Vgl. ÖNORM A 6240-2 Technische Zeichnungen für das Bauwesen; S.43.

³¹³ ÖNORM A 6240-2 Technische Zeichnungen für das Bauwesen; S.4.

³¹⁴ Vgl. ÖNORM A 6240-2 Technische Zeichnungen für das Bauwesen; S.20.

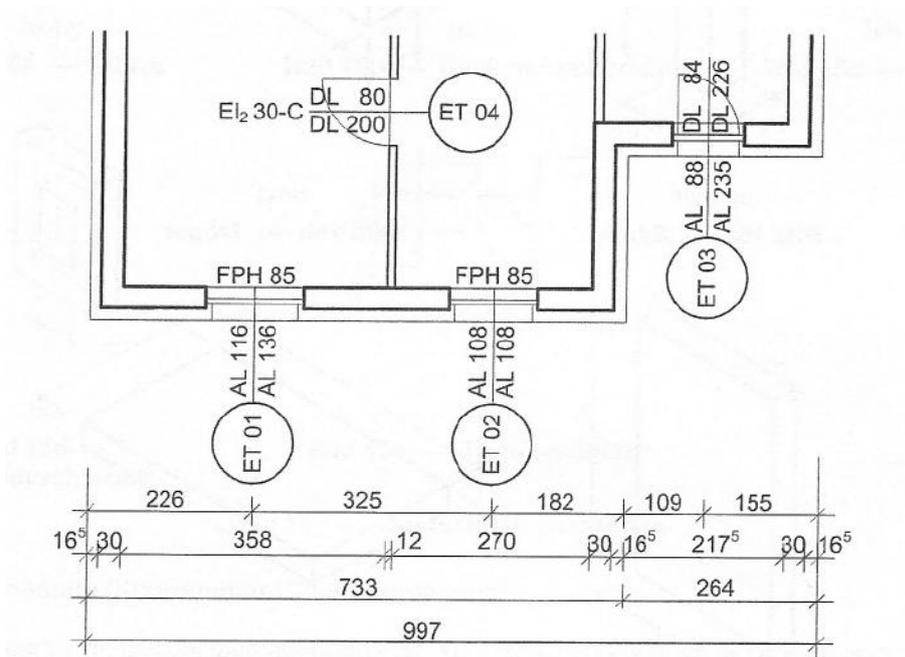


Abbildung 28: Beispiel für die Längenbemaßung und Fensteröffnungsangabe eines Einreichplanes³¹⁵

Anmerkung: Es ist zweckmäßig, schon in dieser Planungsphase die Abhängigkeit der Baurichtmaße (Koordinationsmaß für Öffnungen mit Einbauteilen – siehe ÖNORMEN) von den Architekturlichtern zu berücksichtigen. In diesem Fall sind Einbauteilbezeichnungen (z.B. ET 01) in den Grundrissen anzugeben.

- Textangaben:

Raumwidmungen (auch für Gänge, Terrassen, Podeste, etc.) mit Angabe der Bodenfläche in m², Fußbodenbelag, Baumaterialangaben für Wände, vor allem bei konstruktiven und bauphysikalischen Anforderungen; Geschloßbezeichnungen für Kamine, Aufzugsangaben (Personenanzahl, Tragfähigkeit), Feuerwiderstandsangaben für Türen und Wände.³¹⁶

- Zusätzlich sind gegeben falls anzugeben:

Raumnutzungen, Nummerierungen von Wohn- oder Geschäftseinheiten (TOP Nummer), Ausweisung der Nutzflächen bzw. entsprechender Widmungseinheiten bei Wohnbauten bzw. Primär- und Sekundärflächen bei Büro- und Geschäftsbauten etc.

Zusätzlich erforderliche Eintragungen für Sondergeschoße³¹⁷:

- ♦ Kanalplan

(Darstellung des Kanals im Kellerplan, falls nicht unterkellert, im Erdgeschossplan). Kanal mit Materialbezeichnung,

³¹⁵ ÖNORM A 6240-2 Technische Zeichnungen für das Bauwesen; S.20.

³¹⁶ Vgl. ÖNORM A 6240-2 Technische Zeichnungen für das Bauwesen; S.43.

³¹⁷ Vgl. HOPPE D.: Arbeitsblätter zu den Übungen aus Hochbau I und Entwerfen; S.1/6.

Gefälleprozente, lichtigem Durchmesser, Putzschächten, Reduktionen, Abzweiger, Bogenstücke, Absolute und Relative Höhenkoten (siehe ÖNORM B 2501), Schmutzfänger, Fettabscheider, Benzinabscheider entsprechender Größen, Fäkal-Pumpstationen, Wasserdruckerhöhungsanlagen, Gasdruckregulierstationen.

◆ Garagen:

Zu- und Ablufführungen, Rauchabzüge. Brandabschnitte mit automatisch schließenden, feuerhemmenden Kipp- oder Schiebetoren (FH - Türen). Flüssigkeitsdichte Öl-Auffanggruben oder Kanaleinläufe mit Benzinabscheidern, Putzschächte, Geruchverschlüsse. Alle Schleusen der Be- und Entlüftungen. Gesetzlich vorgeschriebene Parkplätze durch Markierungslinien kennzeichnen, nummerieren, kotieren. Stellplätze für Behinderte auszeichnen. Bezeichnung öl- und benzinfester Bodenbeläge.

◆ Müllräume:

Wasseranschluss, Kanaleinlauf, Entlüftung (über Dach), eventuell Sprinkleranlage. Aufstellungsmaße der Müllgefäße und Brandschutzmaßnahmen.

◆ Öltankraum:

Öltankfundamente, Öltank mit Angabe des Inhaltes, Pumpensumpf, Öl dichte Wanne zur Aufnahme des gesamten Öltankinhaltes, Zu- und Abluft, Tankabluft, Schleuse belüftet. Vorgeschriebene Abstände zwischen Öltank und Wänden kotieren.

◆ Heizräume:

Ölheizungen: Kanaleinläufe mit Ölsperren, belüftete Schleusen, Zu- und Abluft für den Heizraum, Angabe der Heizleistung. Gasheizungen: Kanaleinläufe, Zu- und Abluft des Raumes, Angabe der Heizleistung.

BEISPIEL SALZBURG (und zusätzliche Anmerkungen zu vorhergehenden allgemeinen Ausführungen):

Hält man sich als Planer an die oben angeführten Angaben, so werden auch die Bestimmungen des Sbg BauPolG (§ 5) erfüllt. Verpflichtend für Grundrisse in Einreichplänen gilt die Angabe des Verwendungszweckes für alle Räume und die Einzeichnung der verpflichtend zu schaffenden KFZ-Stellplätze. Als Maßstab gilt min. 1:100; eine entsprechende Kotierung (siehe oben) ist zu gewährleisten.

BEISPIEL STEIERMARK (und zusätzliche Anmerkungen zu vorhergehenden allgemeinen Ausführungen):

Werden die oben angeführten Punkte eingehalten, sind auch damit auch die Vorgaben des Stmk. BauG erfüllt. Zu beachten: Angabe der Raumnutzung und der Nutzflächen. Maßstab min. 1:100; Abweichung sind allerdings gesetzlich erlaubt, sofern ein anderer Maßstab für das Vorhaben geeigneter erscheint (§ 23 Stmk. BauG).

6.1.3 Schnitte

SCHNITTE haben im Allgemeinen zu enthalten³¹⁸:

- Darstellungen:
 - ♦ Vertikalschnitte durch charakteristische Gebäudebereiche vom Fundament bis Dach durch Fenster und Türöffnungen. Mindestens ein Schnitt durch das Stiegenhaus.
 - ♦ Ansichten von hinter der Schnittebene liegenden Bauteilen und Bauteilöffnungen (nicht geschnittener Stiegenlauf, Türen u.a.).
 - ♦ Relevante Angaben (Lichteinfall, zulässiger Gebäudeumriß, Stiegenschnitt, vorhandenes und geplantes Terrain).
- Maßangaben:

Lichte Raumhöhen, Geschoßhöhen, Fensterhöhen, Decken und Fußbodendicken, Unterzugs-, Parapet-, Sturz- und Geländerhöhen; Höhenlage der jeweiligen Fußbodenoberkanten (Bezugshöhe: Fußbodenoberkante Erdgeschoß $\pm 0,00$ = absolute Höhe), Stiegenpodeste, Gesimse, Attikaoberkanten, Terrassen, Straßenniveau, Gehsteige und Geländepunkte.

- Textangaben:

Geschoßbezeichnungen und Nummerierung, Rohdeckenart, genauer Fußbodenaufbau einschließlich Schichtdicken, Schall- und Wärmedämmungen, Feuchtigkeitsabdichtungen; Beschreibung von Fensterkonstruktionen, Außenwänden, sonstigen Konstruktionen, Fundamente etc.; Dachkonstruktion (Aufbau und Dachneigung), Stiegenkonstruktion; Eventuell Widmungen der geschnittenen Räume.

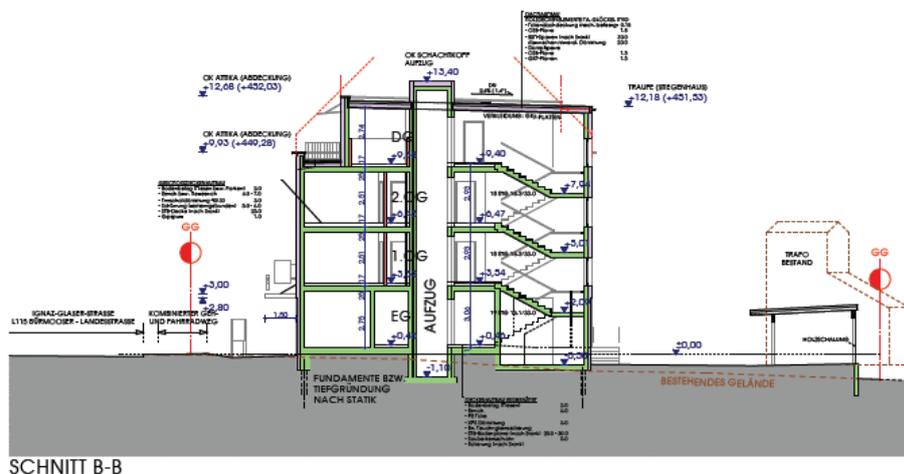
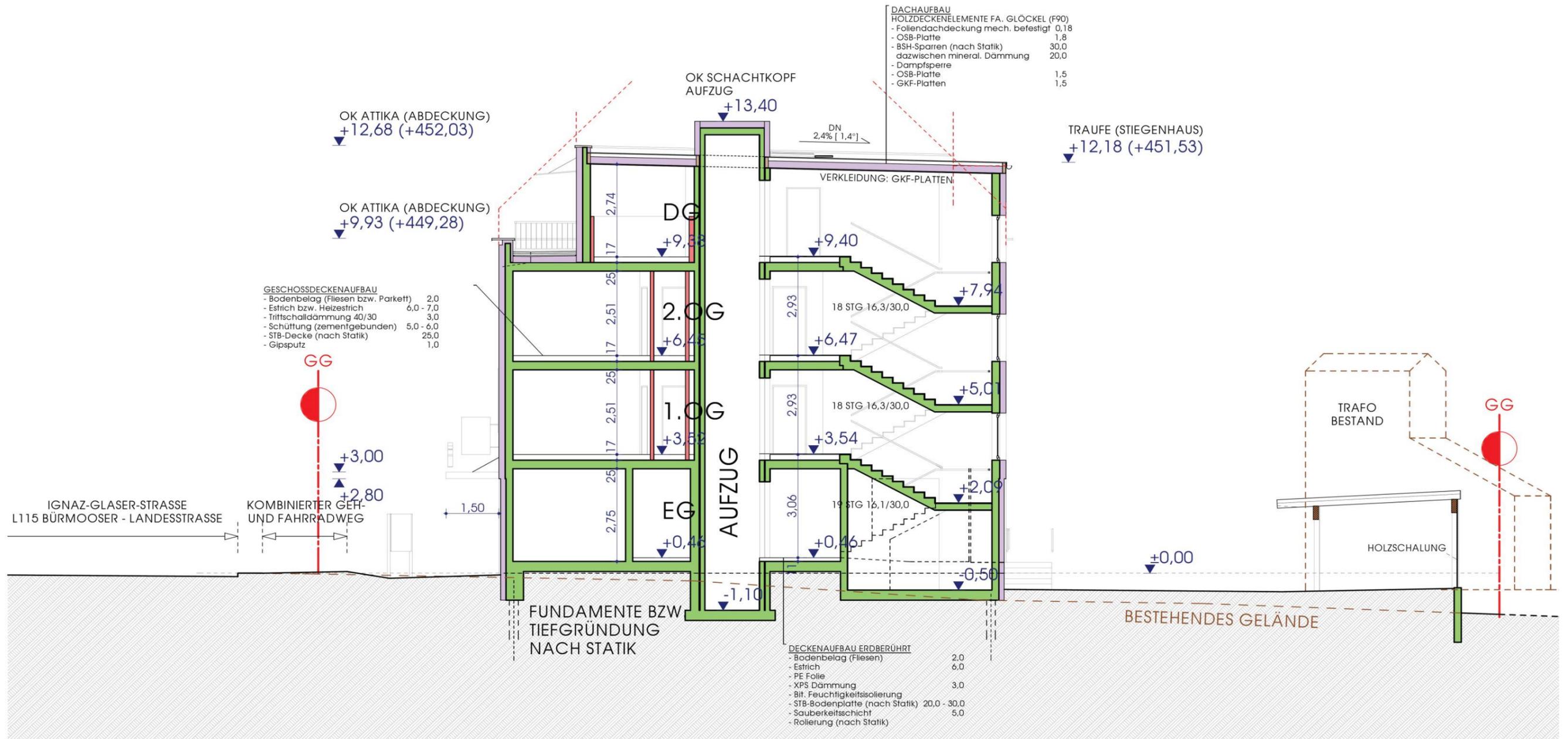


Abbildung 29: Beispiel für eine Schnittdarstellung im Einreichplan

³¹⁸ Vgl. ÖNORM A 6240-2 Technische Zeichnungen für das Bauwesen; S.44.



SCHNITT B-B

Der hier dargestellte Schnitt wurde als Beispiel aus einem Einreichplan entnommen. Überprüft man diesen anhand der zuvor genannten Inhalte für eine Schnittdarstellung, stellt man fest, dass auch in diesem Fall noch einige Ergänzungen vorgenommen werden sollten → siehe unten!

In dieser Darstellung fehlende Angaben: Fensterhöhen, Decken- Fußbodendicken separat, Unterzugs-, Parapet-, Sturz und Geländerhöhen, für Fußbodenoberkante

Erdgeschoß der Bezug zur absoluten Höhe, Straßenniveau, Terrassenniveau; Beschreibung von Fensterkonstruktionen und Außenwänden; Legende.

BEISPIEL SALZBURG (und zusätzliche Anmerkungen zu vorhergehenden allgemeinen Ausführungen):

Explizit im Salzburger Baurecht vorhanden ist die Forderung, dass Schnitte, Angaben über die Lage des Baues zum Straßenniveau sowie zu einem in der Nähe gelegenen unverändert bleibenden Bezugspunkt, zu enthalten haben. Als Maßstab gilt min. 1:100 (§ 5 Sbg BauPolG).

BEISPIEL STEIERMARK (und zusätzliche Anmerkungen zu vorhergehenden allgemeinen Ausführungen):

Das Stmk. BauG (§ 23) weist darauf hin, dass insbesondere Stiegenhausschnitte sowie alle Schnitte, die zur Feststellung der einzuhaltenden Abstände notwendig sind zu den Projektunterlagen (Einreichunterlagen) gehören. Darüber hinaus müssen geplante Geländeänderungen (ursprüngliches und neues Gelände) in den Schnitten und Ansichten dargestellt werden. Als Maßstab gilt üblicherweise 1:100, nach dem Gesetz sind aber auch größer und kleiner Maßstäbe zulässig, sofern sie für das geplante Bauvorhaben geeigneter erscheinen.

6.1.4 Ansichten

ANSICHTEN haben im Allgemeinen zu enthalten³¹⁹:

- Darstellungen:
 - ♦ Alle Fronten in der Ansicht
 - ♦ Fenster, Außentüren, Fangköpfe, Balkone, Loggien, Fassadengliederung, Gesimse, Dach.
 - ♦ Decken- und Wandkreuzungen sollten ansatzweise einstrichliert werden, die Anschlussbereiche der Nachbarfassaden sind darzustellen.
 - ♦ Gebäudeanschluss, Vorlegestufen, Einfriedungen, Zugangstüren udgl.
 - ♦ Außenanlagen und Bepflanzung
 - ♦ Eventuelle zur besseren bildlichen Darstellung Ansichten mit Schatten versehen.

- Maßangaben:

Höhenkoten (absolut und relativ) und Höhenmaße, insbesondere von bestehendem und künftigem Terrain (auch bei den Nachbarn), von den Stockwerken, Gesimsen, Firsten, Traufen, etc.

- Textangaben:

Materialbeschreibung, insbesondere Material und Farbe der Fassade.

BEISPIEL SALZBURG (Rechtslage und zusätzliche Anmerkungen zu vorhergehenden allgemeinen Ausführungen):

§ 5 des Sbg BauPolG sieht keine spezielle Bestimmung betreffend der Ausarbeitung von Ansichten in Einreichplänen vor. Es wird nur festgehalten, dass alle Ansichten, die zur Beurteilung der äußeren Gestalt des Baues und des allfälligen Anschlusses an die Nachbarbauten erforderlich sind, vorhanden sein müssen. Als Maßstab gilt auch hier min. 1:100 (§ 5 Sbg BauPolG).

BEISPIEL STEIERMARK (Rechtslage und zusätzliche Anmerkungen zu vorhergehenden allgemeinen Ausführungen):

Auch das Stmk. BauG enthält in § 23 ausschließlich die Vorgabe, dass die Projektunterlagen, alle Ansichten die zur Beurteilung der äußeren Gestaltung der baulichen Anlage und des Anschlusses an die

³¹⁹ Vgl. ÖNORM A 6240-2 Technische Zeichnungen für das Bauwesen; S.44.

Nachbargebäude erforderlich sind, enthalten müssen. Daneben müssen noch Angaben zur Farbgebung gemacht werden. Wie für Grundrisse und Schnitte gilt auch hier üblicherweise der Maßstab 1:100.

6.2 Baubeschreibung

Die sogenannte Baubeschreibung ist neben dem Einreichplan wesentlicher Bestandteil eines Baubewilligungsansuchens. Sie soll möglichst umfassende Informationen zum geplanten Bauvorhaben in möglichst knapper Form liefern. In den Bauordnungen ist z.T. eine Art Checkliste vorhanden welche Mindestinformation eine solche Baubeschreibung bereit zu stellen hat. Oft wird allerdings auch nur sehr allgemein angegeben, dass dem Bewilligungsansuchen eine Beschreibung des geplanten Bauvorhabens mit Angabe aller für die Bewilligung maßgebenden, aus den Plänen jedoch nicht ersichtlichen, Umstände anzuschließen ist. Es kann also festgehalten werden, dass der gesetzlich vorgeschriebene Inhalt einer Baubeschreibung von BauO zu BauO stark variiert. Somit ist es auch in dieser Hinsicht erforderlich immer einen Blick in die jeweils gültige Bauordnung zu werfen. Einige Inhalte sind allerdings idR in jedem Bundesland erforderlich. Allgemein sei an dieser Stelle angeführt, wie eine Baubeschreibung aufgebaut sein bzw. welche Punkte sie heute aus planerischer Sicht enthalten sollte, um der Baubehörde eine möglichst gute Grundlage für das Bauverfahren zu bieten. Damit können bereits im Vorhinein mögliche Verzögerungen (Nachreichen von Unterlagen) vermieden werden. Hier einige wesentliche Angaben, die eine Baubeschreibung enthalten sollte (soweit nicht ohnehin in den Plänen enthalten):

- Möglichst umfassende Information zum Bauvorhaben in möglichst knapper Form (alle für die Bewilligung erforderlichen Informationen, die nicht aus den Plänen ersichtlich sind)
- Bezeichnung des Bauvorhaben und Art (z.B. Neubau, Umbau, etc.) inklusive kurzer Beschreibung
 - ◆ Beschreibung des Baukörpers (z.B. Höhen, Anzahl der Geschoße, Anzahl der oberirdischen Geschoße, etc.)
 - ◆ Raum- und Funktionsschema
 - ◆ Sonstige Baumaßnahmen (Garagen, Nebenanlagen, etc.)
- Angaben zu Bauwerber, Planer, Bauführer
- Zuständige Behörde
- Angaben zum Grundstück und zur Grundstücksfläche:
 - ◆ Situation des Grundstücks
 - ◆ Erschließung (Ein-, Ausgänge, Zufahrten, etc.)
 - ◆ Ev. Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und innere Verkehrserschließung
 - ◆ Einfriedungen gegen Nachbargrundstücke (Höhe, Länge, etc.)
 - ◆ Sonstige Baumaßnahmen am Bauplatz

- ♦ Grundstücks Nr., EZ, KG, Grundstücksgröße, Angaben zur Bauplatzzeichnung
- Die entsprechenden Kennzahlen zum Bauvorhaben, je nach BauO. Dazu eignet sich eine Flächen- und Kubaturaufstellung, welche in weiterer Folge eine einfache Nachvollziehbarkeit der oben genannten Kennzahlen ermöglicht. Zur Berechnung bestimmter Größen kann hier auch die ÖNORM B 1800 „Ermittlung von Fläche- und Rauminhalten von Bauwerken“ herangezogen werden. Sonst finden sich die entsprechenden Formeln zur Berechnung der Kennzahlen in den jeweiligen BauO.

Fläche / Kubatur: Grundstücksfläche oder Bauplatzfläche, Bebaute Fläche, Geschoßfläche (Bruttogeschoßfläche), Nutzfläche (Wohnnutzfläche), Grünfläche, Kubaturen (z.B. Umbauter Raum)

Kennzahlen: Je nach Bundesland: z.B. Baumassenzahl, Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl, Bebauungsgrad, Bebauungsdichte etc..
- Beschreibung der Bodenverhältnisse und Lage des Grundwasserspiegels.
- Angaben zu besonderen statischen Erfordernissen, wenn es Art, Umfang des Bauvorhabens oder Umstände erfordern.
- Angaben zur konstruktiven Durchbildung des Bauvorhabens – kurze Beschreibung und Angabe der verwendeten Baustoffe und Materialien – insbesondere:
 - ♦ Gründungsart
 - ♦ Gesamtkonstruktion (z.B. Massivbau, Skelettbau, etc.)
 - ♦ Wärme- und Schallschutzmaßnahmen (Bauphysikalische Nachweise siehe auch „Energieausweis“, der heute auch für alle Bauten gesetzlich gefordert wird)
- Angaben zur äußeren Gestaltung – z.B.:
 - ♦ Fassadengestaltung (Material, Farbgebung, etc.)
 - ♦ Dachausbildung (Form, Neigung, Material, Form)
 - ♦ Fenster (Konstruktion, Farbe, etc.)
 - ♦ Türen, Tore (Konstruktion, Farbe)
 - ♦ Verglasungen
- Soweit für das Bauvorhaben relevant weitere Angaben zur konstruktiven und gestalterischen Durchbildung und dem Innenausbau – z.B.:
 - ♦ Angaben zu den Fußböden
 - ♦ Stiegen und Gänge

- ◆ Angaben zum Brandschutz
- ◆ Malerei und Anstrich
- ◆ Angaben zu Sonnenschutzmaßnahmen und Verdunkelungen
- ◆ Deckengestaltung
- ◆ Innenwände
- Angaben zu den Ver- und Entsorgungseinrichtungen – insbesondere:
 - ◆ Abwasserbeseitigung
 - ◆ Wasserversorgung
 - ◆ Müll- und Abfallbeseitigung
- Angaben zur Haustechnik – insbesondere:
 - ◆ Sanitäre Installation
 - ◆ Heizung / Kälteanlagen
 - ◆ Elektroinstallation (Starkstrom, Schwachstrom)
 - ◆ Aufzüge
 - ◆ Blitzschutzanlage
 - ◆ Rohrpost
 - ◆ Lüftung
 - ◆ Klima
 - ◆ Sonstige maschinentechnische Anlagen
- Angaben zu den Außenanlagen - insbesondere.:
 - ◆ Freiflächengestaltung
 - ◆ KFZ- Abstellplätze
 - ◆ Bepflanzungen
 - ◆ Kinderspielplätze
 - ◆ Einfriedungen
 - ◆ Straßen
- SONSTIGES
 - ◆ Entwurfserläuterungen
 - ◆ Besondere Ausstattungen
 - ◆ Spezifische Angaben zum jeweiligen Bauvorhaben
 - ◆ Verschiedene weitere Nachweise, die je nach Bauvorhaben zu erbringen sind (z.B. Arbeitnehmerschutz).

In vielen Fällen sind auch bereits vorgefertigte Formulare zur Baubeschreibung bei den jeweils zuständigen Behörden abrufbar. So

z.B. auch für die Stadt Graz (siehe Abbildung 36: Stadt Graz – Formular – Baubeschreibung). Aber auch Landesvertretungen wie die Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten bietet z.T. ein entsprechendes Formblatt an – siehe: <http://www.aikammeros.org/>. Als Beispiele welche expliziten Anforderungen einzelne BauO an die Baubeschreibung stellen, werden dazu nun wiederum die Vorschriften der Bundesländer Salzburg und Steiermark einer näheren Betrachtung unterzogen.

BEISPIEL SALZBURG (Rechtslage und zusätzliche Anmerkungen zu vorhergehenden allgemeinen Ausführungen) :

Nach dem Sbg BauPolG § 5 Abs 4 hat eine Baubeschreibung folgenden Inhalt aufzuweisen:

- Eine **Beschreibung über die technischen Einzelheiten** des Baus.
 Zu den technischen Einzelheiten des Baus zählen insbesondere die verwendeten Bauprodukte sowie sonstige für die Baubewilligung maßgebende bautechnische Details, z.B. betreffend den Bauten-, Schall-, Wärme- und Brandschutz, die Art der Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, Beheizung etc.. Bei betrieblichen Nutzungszwecken kann sich auch das Erfordernis ergeben, Abgaben zu den geplanten Arbeiten, Betriebsabläufen und maschinellen Einrichtungen zu machen (VwGH 24.10.2001, 99/05/0290 zur Wiener BauO). Des Weiteren muss die Projektbeschreibung so ausreichend bestimmt sein, dass es im Hinblick auf die davon zu erwartenden Emissionen beurteilt werden kann (VwGH 20.4.2004, 2003/06/0118 zum VlbG BauG).³²⁰
- Die Angabe der **Grundflächen-, Geschoßflächen- bzw. Baumassenzahl, der Wohnnutz- bzw. Nutzflächen und des umbauten Raumes**. Die angegebenen Kennzahlen (Grundflächen-, Geschoßflächen- und Baumassenzahl) dienen zur Angabe der baulichen Ausnutzbarkeit der Grundfläche und sind idR im Bebauungsplan festgelegt. Der Planer hat also die angegeben Kennzahlen einzuhalten. Wie die Berechnung solcher Kennzahlen zu erfolgen hat wird - in diesem Fall für das Bundesland Salzburg – exemplarisch genau dargestellt:
 - ♦ Die **Grundflächenzahl (GRZ)** ist das Verhältnis der überbauten Grundfläche des oberirdischen Baukörpers bei lotrechter Projektion auf die Waagrechte (Projektionsfläche) zur Fläche des Bauplatzes. Nach § 56 Abs 2 Sbg ROG 2009 sind in den zu projizierenden Baukörper sind nicht einzubeziehen:

³²⁰ Vgl. GIESE K.: Salzburger Baurecht; S.237.

1. Innenhöfe

2. Bauteile und Teile von Bauten, welche die Geländeoberfläche nicht oder nur unwesentlich überragen (Luft-, Kellerlicht- und Abwurfschächte udgl.).

3. Terrassen, wenn diese nicht mehr als 1,50 m über das angrenzende natürliche oder bei Geländeabtragung über das neu geschaffene Niveau hinausragen.

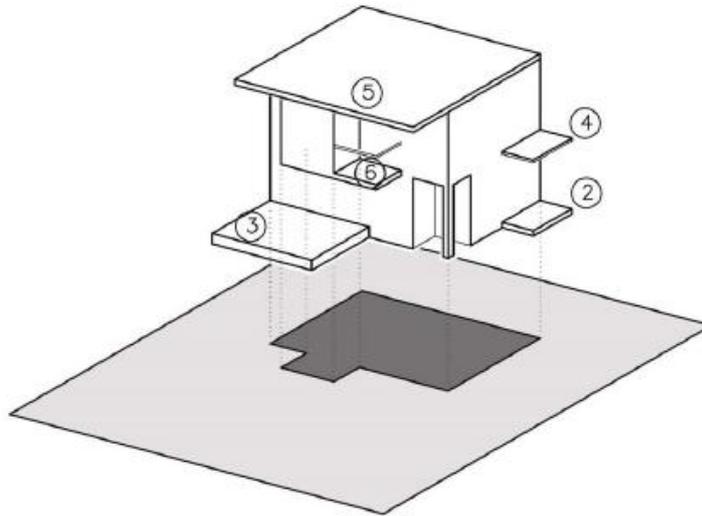
4. Vordächer bis zu 1,50 m (Vordächer – dies sind Dächer an einer Außenwand zum Schutz von Zugängen und Eingängen – sind nur dann (allerdings zur Gänze) einzubeziehen, wenn sie ein Projektionsmaß von 1,50 m Tiefe vor dem Gebäude überschreiten)

5. Dachvorsprünge bis zu 1,50 m (Vorsprünge des Hauptdaches sind ebenfalls mit einzubeziehen, wenn sie ein Projektionsmaß von 1,50 m Tiefe vor dem Gebäude überschreiten)

6. Freie Balkone bis zu 3,00 m (ein darüberhinausgehendes Maß ist mit einzubeziehen)

Abbildung 30: Berechnungsbeispiel Grundflächenzahl (GRZ) nach Sbg ROG 2009³²¹

³²¹ MAIR F., BRAUMANN C.: Handbuch Raumordnung Salzburg, Teil 8 Kapitel 8.4. S. 2.

Beispiel:

$$\text{Grundflächenzahl (GRZ)} = \frac{\text{bebaute Fläche}}{\text{Bauplatzfläche}}$$

Beispiel: bebaute Fläche = 200 m²; Bauplatzfläche = 1000 m²

$$\Rightarrow \text{GRZ} = \frac{200}{1000} = 0,2$$

- ♦ Die **Geschoßflächenzahl (GFZ)** ist das Verhältnis der Gesamtgeschoßfläche zur Fläche des Bauplatzes. Nach § 56 Abs 4 Sbg ROG 2009 gilt:

1. Zur Geschoßfläche zählen die Flächen der einzelnen oberirdischen Geschoße. Für die Flächenberechnung findet § 56 Abs 2 Sbg ROG 2009 Anwendung (siehe Berechnung Grundflächenzahl). Dachterrassen sind jedoch nicht zu berechnen.

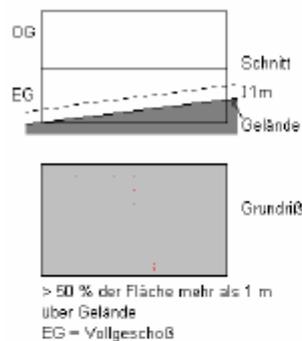
2. Nicht zur Geschoßfläche zählen:

a) Das unterste Geschoß, das weiter als nach § 56 Abs 5 Sbg ROG 2009 bestimmt hinausragt, wenn dies durch die höchstbekannte Hochwasserkote seit 1900 oder die Kote eines 100-jährlichen, amtsbekannten oder nachgewiesenen Hochwassers bedingt ist und das Geschoß nicht zu Aufenthaltszwecken verwendet wird.

§ 56 Abs 5 Sbg ROG 2009:

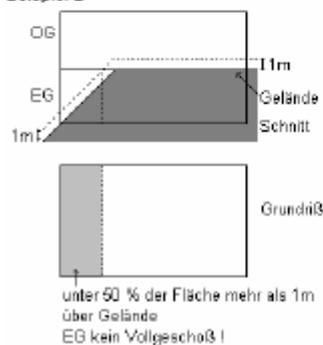
Als oberirdisch gilt ein Geschoß, das über mindestens die Hälfte seiner Fläche mehr als 1 m über das angrenzende natürliche Gelände oder bei Geländeabtragung über das neugeschaffene Niveau hinausragt

Beispiel A



In diesem Fall liegen mehr als 50 % der Fläche des dargestellten Erdgeschosses über der Bezugshöhe – es ist daher als oberirdisches Geschöß zu werten. Es zählt damit zur Geschößfläche bzw. bei Festlegung der Bauhöhe durch die Geschößanzahl auch bezüglich der Bauhöhe.

Beispiel B



In diesem Fall liegen weniger als 50 % der Fläche des dargestellten Erdgeschosses über der Bezugshöhe – es ist daher nicht als oberirdisches Geschöß zu werten. Es zählt damit weder zur Geschößfläche noch bei Festlegung der Bauhöhe durch die Geschößanzahl bezüglich der Bauhöhe.

Abbildung 31: Anrechnung von untersten Geschößen auf die Geschößfläche nach dem Sbg ROG 2009³²²

- b) Das oberste Geschöß, wenn es wegen seiner geringen Raumhöhe, seiner Grundrissgestaltung oder anderer derartiger Umstände nicht als Aufenthaltsraum geeignet ist und eine solche Eignung auch nicht herbeigeführt werden kann.
- c) Bei Bestandsbauten das oberste Geschöß abweichend von lit b auch dann, soweit es innerhalb einer 45° zur Waagrechten geneigten gedachten Umrissfläche bleibt, die von einem höchstens 1,60 m über der Deckenoberkante des darunter befindlichen Geschößes liegenden Schnittpunkt mit der Außenwand ausgeht. Unter Bestandsbauten sind dabei solche Bauten zu verstehen, für die am 1. Juli 1999 eine Baubewilligung rechtskräftig vorliegt.

³²² MAIR F., BRAUMANN C.: Handbuch Raumordnung Salzburg, Teil 8 Kapitel 8.4. S. 6.

„Kniestockregelung“

Der gedachte Umriss, innerhalb dessen das oberste Geschöß nicht zur Geschößfläche zu rechnen ist, wird geformt durch die Ebene der Außenwand, bis zu einer Höhe von max. 1,60 m über der obersten Rohdeckenoberkante verschnitten mit einer, von dieser Schnittlinie unter 45° zur Waagrechten aufgehenden Ebene.

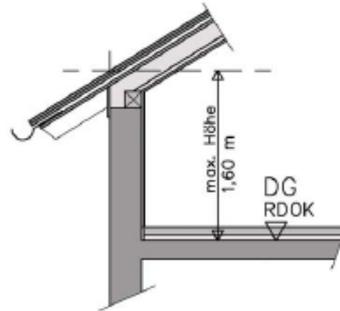
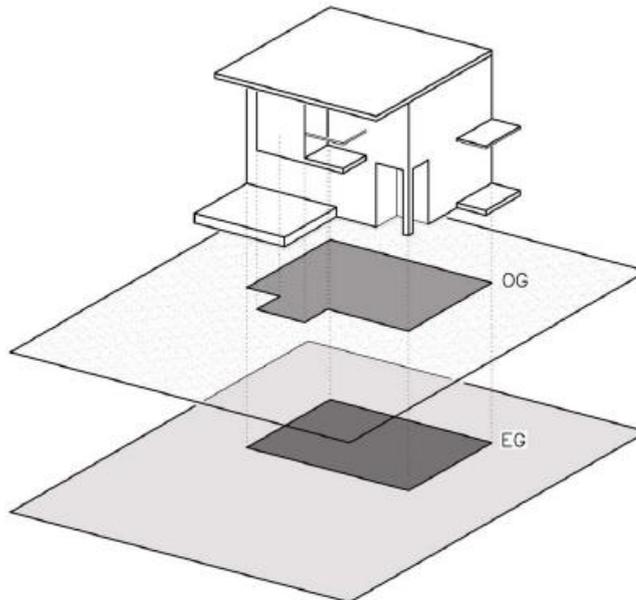


Abbildung 32: Kniestockregelung zur Berechnung der Geschößflächenzahl nach dem Sbg ROG 2009³²³

Beispiel:



$$\text{Geschößflächenzahl (GFZ)} = \frac{\text{Gesamtgeschößfläche}}{\text{Bauplatzfläche}}$$

Beispiel: Gesamtgeschößfläche = EG + OG = 180 m² + 200 m² = 380 m²
 Bauplatzfläche = 1000 m²

$$\Rightarrow \text{GFZ} = \frac{380}{1000} = 0,38$$

Abbildung 33: Berechnungsbeispiel Geschößflächenzahl (GFZ) nach dem Sbg ROG 2009³²⁴

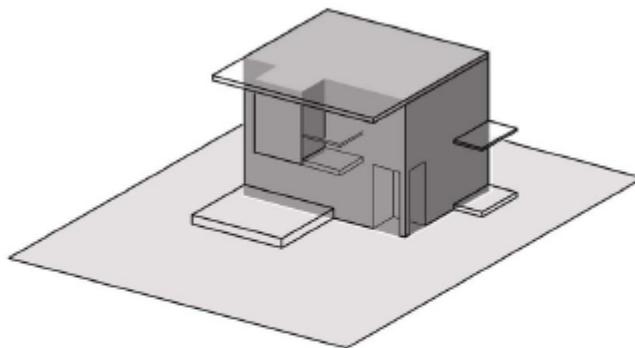
³²³ MAIR F., BRAUMANN C.: Handbuch Raumordnung Salzburg, Teil 8 Kapitel 8.4. S. 8.

³²⁴ MAIR F., BRAUMANN C.: Handbuch Raumordnung Salzburg, Teil 8 Kapitel 8.4. S. 5.

Für die Flächenberechnung der einzelnen Geschossflächen findet die Definition der Grundflächenzahl Anwendung.

- ♦ Die **Baumassenzahl (BMZ)** ist das Verhältnis der Baumasse zur Fläche des Bauplatzes. Als Baumasse gilt der oberirdisch umbaute Raum bis zu den äußersten Begrenzungen des Baukörpers (siehe § 56 Abs 3 Sbg ROG 2009). Anzumerken ist hier, dass auch teilweise offene Bauteile, wie Laubengänge, überdeckte Außentrepfen und dergleichen bei der Baumassenzahl zu berücksichtigen sind.³²⁵

Beispiel:



$$\text{Baumassenzahl (BMZ)} = \frac{\text{oberirdisch umbauter Raum}}{\text{Bauplatzfläche}}$$

Beispiel: Umbauter Raum = 1200 m³; Bauplatzfläche = 1000 m²

$$\Rightarrow \text{BMZ} = \frac{1200}{1000} = 1,2$$

Abbildung 34: Berechnungsbeispiel Baumassenzahl (BMZ) nach dem Sbg ROG 2009³²⁶

Weiters ist für die korrekte Berechnung der oben erklärten Kennzahlen zur baulichen Ausnutzbarkeit noch **§ 56 Abs 7 Sbg ROG 2009** anzuführen. Demnach sind in die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundfläche, zu Wohnbauten gehörige und dem Bedarf der Bewohner dienende eingeschossige

³²⁵ MAIR F., BRAUMANN C.: Handbuch Raumordnung Salzburg, Teil 8 Kapitel 8.4. S. 3.

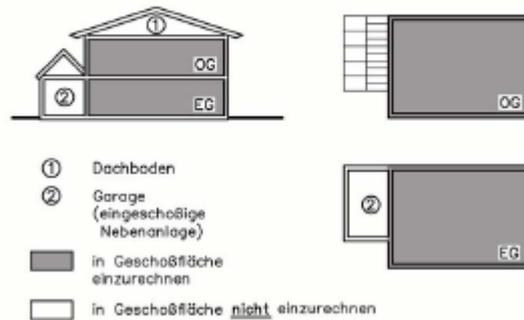
³²⁶ MAIR F., BRAUMANN C.: Handbuch Raumordnung Salzburg, Teil 8 Kapitel 8.4. S. 3.

Nebenanlagen nicht einzurechnen, soweit deren überbaute Grundfläche im Bauplatz insgesamt beträgt:

1. Für Garagen oder überdachte Kraftfahrzeug-Abstellplätze höchstens 15 m² je verpflichtend zu schaffenden Stellplatz.
2. Für Nebenanlagen zum Abstellen von Fahrrädern höchstens 2 m² je Wohnung.
3. Für sonstige Nebenanlagen höchstens 20 m². Die Nichteinrechnung dieser Nebenanlagen findet nur statt, soweit deren überbaute Grundfläche 10 % der Fläche des Bauplatzes nicht überschreitet. Wenn diese 10 %-Grenze überschritten wird, ist nur das darüber hinausgehende Maß in die bauliche Ausnutzbarkeit einzuberechnen.

Anrechnung von Dachgeschossen bzw. eingeschossigen Nebenanlagen:

Beispiel A:



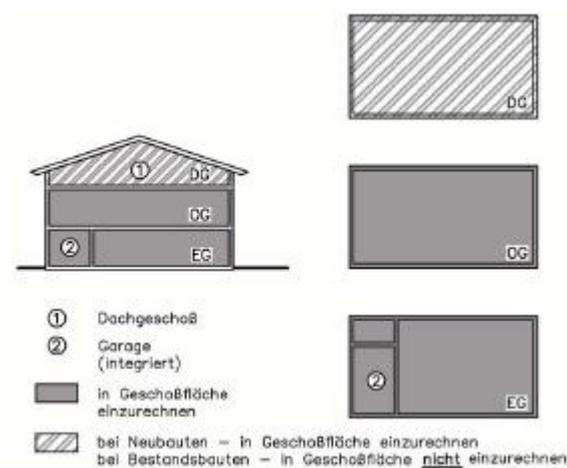
1. Dachböden sind, wenn sie auf Grund ihrer geringen Raumhöhe keinesfalls als Aufenthaltsräume geeignet sind, nicht zur Geschosfläche zu rechnen.

2. Für eingeschossige Nebenanlagen kann gemäß § 56 Abs 7 Sbg ROG 2009 ein Dichtebonus von maximal 10% zuzüglich zum festgelegten Dichtewert in Anspruch genommen werden.

Beispiel: Bauplatz = 1000 m²; GRZ 0,2; max. Bauhöhe = 2 Geschosse
 ⇒ bebaubare Fläche = 200 m² - zweigeschossiger Bau

+ 20 m² - eingeschossige Nebenanlage gemäß § 56 Abs 7 Sbg ROG 2009

Beispiel B:



Bei **Neubauten** ist das oberste Geschos zur Gänze zur Geschosfläche zu rechnen, wenn sich dieses grundsätzlich zur Nutzung als Aufenthaltsraum eignet.

Bei **Bestandsbauten** (rechtskräftige Baubewilligung oder rechtskräftig zur Kenntnis genommen Bauanzeige mit 1. Juli 1999) wird innerhalb eines bestimmten gedachten Umrisses das oberste Geschos nicht eingerechnet.

Abbildung 35: Ausnahme für eingeschossige Nebenanlagen bei der Berechnung der Kennzahlen für die bauliche Ausnutzbarkeit von Grundflächen nach dem Sbg ROG 2009³²⁷

³²⁷ Vgl. MAIR F., BRAUMANN C.: Handbuch Raumordnung Salzburg, Teil 8 Kapitel 8.4. S. 9.

- ♦ Als **(Wohn-) Nutzfläche eines Raumes** gilt die Fußbodenfläche (ohne allfällige Wanddurchbrüche und –ausnehmungen). Zur Ermittlung und Berechnung kann die ÖNORM B 1800 herangezogen werden.³²⁸

Bei der **Berechnung des umbauten Raumes** sind im Unterschied zur Baumassenzahl auch die unterirdischen Bauteile einzubeziehen.³²⁹

- Die Angabe der für die Gesamtenergieeffizienz von Bauten maßgeblichen **Energiekennzahlen („Energieausweis“)**.

Die Angabe der Energiekennzahlen hat in LEK-Werten (Linien Europäischer Kriterien) zu erfolgen. In der technischen Beschreibung, sind nunmehr auch jene energietechnischen Kennzahlen auszuweisen, die für die Einhaltung des Mindestwärmeschutzes (siehe dazu auch die Salzburger Wärmeschutzverordnung) maßgeblich sind. Eine Verpflichtung zur Ausweisung der Kennwerte besteht nur für Bauführungen, die dem baurechtlichen Wärmeschutz unterliegen. Ausgenommen sind daher Bauten, die nicht dem dauernden oder vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen oder nach ihrem Verwendungszweck nicht oder nur unwesentlich beheizt werden. Die Baubehörde kann aber, soweit es zur baubehördlichen Beurteilung erforderlich sein sollte (§ 5 Abs 6 Sbg BauPolG), weitere Daten und Berechnungen im Zusammenhang mit dem Wärmeschutz verlangen.³³⁰

Die detaillierte Berechnung der Energiekennzahlen erfolgt im sog. „**Energieausweis**“ (siehe dazu auch – „Erläuterungen zum Energieausweis“ am Ende dieses Kapitels). Dieser gibt Auskunft über Energieverbrauch und die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes. Der Energieausweis ist nach Maßgabe des § 17 a Sbg BauPolG zu erstellen. Siehe dazu auch „Verordnung der Salzburger Landesregierung über den Energieausweis von Bauten.“

- Eine **Beschreibung der für das Ansehen des Baus maßgebenden Umstände**, soweit diese nicht aus den Bauplänen zu entnehmen sind.

Dabei geht es vor allem um Fassadengestaltung und Dachhaut, hinsichtlich Materialienwahl, Farbe etc., soweit dies für die Beurteilung des Orts-, Straßen- und Landschaftsbild erforderlich ist.³³¹

³²⁸ Vgl. GIESE K.: Salzburger Baurecht; S.237 f.

³²⁹ Vgl. GIESE K.: Salzburger Baurecht; S.238.

³³⁰ Vgl. GIESE K.: Salzburger Baurecht; S.238.

³³¹ Vgl. GIESE K.: Salzburger Baurecht; S.238.

- Eine **Beschreibung der Bodenverhältnisse**

Ein qualifiziertes Fachgutachten über die ausreichende Tragfähigkeit des Bodens ist allerdings im Zusammenhang mit der Beschreibung der Bodenverhältnisse nicht zu erbringen.³³²

- Bei Garagen ist zudem anzugeben, für welche nach dem verwendeten Treibstoff zu unterscheidende Fahrzeuge die Garage bestimmt ist, wenn eine Nutzung mit anderen Fahrzeugen beabsichtigt ist als solchen, die mit Benzin oder Diesel betrieben werden.

Neben den oben angeführten 6 Punkten, welche eine Baubeschreibung nach dem Sbg BauPOIG zu enthalten hat, ist festzuhalten, dass der Behörde grundsätzlich Unterlagen in jenem Umfang vorzulegen sind (dem geplanten Bauvorhaben entsprechend), welche eine ausreichende baubehördliche Beurteilung ermöglichen. Dies gilt natürlich in gleichem Umfang für die beizubringenden Pläne. Das **Sbg BauPOIG** sieht hier beispielsweise folgende **ergänzende Unterlagen** vor:

- ♦ Geländedarstellungen und Angabe der absoluten Höhen
- ♦ Verschiedene Detailpläne
- ♦ Statische Berechnungen
- ♦ Weitere Daten und Berechnungen den Wärme- und Schallschutz betreffend
- ♦ Baumassenmodell oder Bauattrappe (zur Beurteilung des Orts-, Stadt-, oder Landschaftsbilds)
- ♦ Bauausführungskonzept (vor allem im Hinblick auf Ortsbild-, und Denkmalschutz bzw. Altsatdterhaltung)
- ♦ Abfallwirtschaftskonzept für bei der Bauführung anfallende Abfälle (bei Baumassen von mehr als 5000 m³)

³³² Vgl. GIESE K.: Salzburger Baurecht; S.239.

BEISPIEL STEIERMARK (Rechtslage und zusätzliche Anmerkungen zu vorhergehenden allgemeinen Ausführungen) :

In der Steiermark führt das Stmk. BauG in § 23 die erforderlichen Projektunterlagen an. In der Folge werden jene Teile dieser Unterlagen angeführt, welche in weitestem Sinne als „Baubeschreibung“ angesehen werden können. Die übrigen im Baubewilligungsverfahren erforderlichen Unterlagen werden unter der Überschrift „Einreichplan“ genauer erörtert.

- Der Begriff Baubeschreibung wird nur in Abs 1 Z 11 Stmk. BauG explizit genannt. Hier wird als Baubeschreibung sehr allgemein, eine Beschreibung des Bauplatzes und der geplanten baulichen Anlage mit Angabe aller für die Baubewilligung maßgebenden, aus den Plänen nicht ersichtlichen Umständen, insbesondere auch mit Angaben über den Verwendungszweck der geplanten baulichen Anlagen, gefordert.
- Gefordert wird auch die Berechnung der Bruttogeschosßflächen aller Geschoße in überprüfbarer Form (§ 23 Abs 1 Z 3 Stmk. BauG), woran sich unter anderem auch die Vorschreibung der sog. Bauabgabe (§ 15 Abs 3 Stmk. BauG) knüpft.
 - ♦ Bruttogeschosßfläche: Fläche je Geschoß, die von den Außenwänden umschlossen wird, einschließlich der Außenwände.
- Des weiteren schreibt das Stmk. BauG betreffend Energieeinsparung und Wärmeschutz in § 23 Abs 1 Z 8 vor:
 - ♦ Einen „**Energieausweis**“ (siehe dazu auch – „Erläuterungen zum Energieausweis“ am Ende dieses Kapitels) gemäß § 43a für Bauvorhaben nach § 43a Abs 1. Dieser ist von einem nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften Berechtigten (z.B. ZiviltechnikerInnen, Technische Büros – Ingenieurbüros oder Gewerbetreibende einschlägiger Fachrichtungen zur Planung, Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen) oder einer akkreditierten Prüfstelle auszustellen (siehe § 43a Abs 6 Stmk. BauG).
 - ♦ Den Nachweis der Erfüllung der Anforderungen gemäß § 43 Abs 2 Z 6 in Verbindung mit der Verordnung gemäß § 43b, soweit diese Anforderungen im Energieausweis gemäß § 43a nicht berücksichtigt sind oder kein Energieausweis zu erstellen ist.
 - ♦ Gegebenenfalls den durch einen nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften berechtigten Sachverständigen für das einschlägige Fachgebiet erbrachten Nachweis, dass die Anforderungen gemäß § 43 Abs. 2 Z. 6 lit. e (nur für Neubauten mit einer Gesamtnutzfläche von mehr als 1000 m²) berücksichtigt werden.

BAUBESCHREIBUNG

gemäß § 23 Abs. 1 Z. 11 Steiermärkisches BauG

Bauwerber:	
wohnhafte in:	
Art des Vorhabens:	
Neubau:	
Art des Gebäudes, mit Angabe des Verwendungszweckes:	
Nutzungsänderung:	
Errichtung einer:	Abstellfläche für Kraftfahrzeuge mit Schutzdach; Garage für Kraftfahrzeuge und Nebenanlagen, wie
Errichtung einer Einfriedung gegen Nachbargrundstück(e) Nr.:	
öffentliche Verkehrsfläche(n):	
Grundstück Nr.:	
Höhe:	m
Gesamtlänge:	m
Einfahrtstor, Breite:	m
Eingangstüre, Breite:	m
Art der Einfriedung:	
Sonstige Baumaßnahmen:	
Angaben zu Grundstücksfläche:	
Gemeinde:	
Straße:	
Nr.:	
Teil von Grundstück Nr.:	
EZ.:	
KG.:	
Grundstücksgröße:	m ²

§ 5 Bauplatzzeichnung Widmungsbewilligung vom: GZ:	, liegt vor.		
Grundstücksfläche ist bebaut mit Grundstücksfläche liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes GZ.: vom: Festlegung der Bebauungsgrundlagen gemäß §18, Bescheid vom: GZ.:			
Angaben zur baulichen Anlage:			
Gebäudehöhe gemäß § 4 Punkt 30:	von	m bis	m
Gesamthöhe gemäß § 4 Punkt 31:	von	m bis	m
Anzahl der oberirdischen Geschosse an der Traufenseite gemäß § 13 Abs. 4:			
Anzahl der oberirdischen Geschosse an der Giebelseite gemäß § 13 Abs. 4:			
Anzahl der Kellergeschosse:			
Raumhöhe: oberirdische Geschosse		m	
Kellergeschoss(e)		m	
Dachgeschoss(e)		m	

Bruttogeschossfläche	Neubau	Bestand	Zubau	Gesamt	Umbau
1/ Kellergeschoss(e)					
Erdgeschossfläche					
Gesamtbruttogeschossfläche					
1/ Obergeschosse					
<i>Gesamtbruttogeschossfläche</i>					
Bebaute Fläche					
Bebauungsgrad					
Bebauungsdichte					

Nutzfläche der Garage für Pkw, , insgesamt m².

Stiege/Stiegenhaus:	
Breite und Stiegenverhältnis der Stiegen: Gangbreite: Stiegenbeläge: Rampengefälle: lichte Durchgangshöhe: Geländer: Aufzug Triebwerksraum Art Triebwerksraum Lage Triebwerksraum:	 m % m m
Beheizung:	
Einzelheizung mit: Zentralheizung mit: Nennheizleistung: Lagerraum für: Größe: Rauch- u. Abgasfänge Material: Rauch- u. Abgasfänge System: Rauch- u. Abgasfänge Querschnitt:	festen Brennstoffen festen Brennstoffen kW Brennstoff m ²
Besondere Anlagen/Maßnahmen:	
Besondere Brandschutzmaßnahmen: Blitzschutzanlage: Besondere Lärm- u. Schallschutzmaßnahmen Lüftungseinrichtung:	 <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Äußere Gestaltung:	
Dachform: Dachneigung: Dachdeckung: Farbe: Gestaltung der Außenfläche (-wände) mit Angabe der Materialien: Farbgebung:	

Konstruktive Angabe (Baustoffe, Wandstärke)

Gesamtkonstruktion:

Massivbau (zum Beispiel Ziegelbau)

Skelettbau (Stahlbeton-, Holzriegel-, Stahl-)

Art der Gründung: Flachgründung mit Streifen- fundament
 Tiefgründung mit Block- fundament

Kellermauerwerk:

- tragend
- nichttragend

Außenwände:

- tragend/Brandwiderstandsklasse/
- nichttragend/Brandwiderstandsklasse/Brennbarkeitsklasse

Innenwände:

- tragend/Brandwiderstandsklasse/
- nichttragend/Brandwiderstandsklasse/Brennbarkeitsklasse

Stiegenhauswände tragend Brandwiderstandsklasse

Brandwände/Brandwiderstandsklasse

Kellerdecke/Tragfähigkeit/ Brandwiderstandsklasse

Geschossdecke/Tragfähigkeit/ Brandwiderstandsklasse

Stiegenkonstruktion/ Tragfähigkeit/ Brandwiderstandsklasse

Dachkonstruktion:

Dachraumausbau/Verwendungszweck/Wand-, Deckenaufbauten/Brandwiderstandsklasse:

Bodenbeläge/Fußböden:

Fenster: Holz

Parapetthöhe/Ausbildung/

Innentüren: Holz

Verglasung:

Sonstiges:

Bauphysikalischer Nachweis: Wände, Decken, Fenster, Außenanschlüsse: laut Beilage
 WBF 6a und 6c.

Berechnung des zeitbezogenen Wärmeverlustes gemäß Önorm B 8135: ist beizulegen.

Ver-/ Entsorgungseinrichtungen:	
<i>Wasserversorgung</i> Anschluss an das Wasserleitungsnetz: Anschluss an bestehenden Haus- brunnenanlage auf Grundstück-Nr.:	

<p><i>Abwasserbeseitigung Schmutzwasser</i> Anschluss an den öffentlichen Kanal in: zu errichtenden Hauskanalanlage auf: zu errichtenden Abwasserreinigungsanlage</p> <p>auf Grundstück-Nr.: zu errichtenden Sammelgrube-Rauminhalt: auf den Grundstück-Nr.:</p>	<p>Grundstück Nr.:</p> <p>m³</p>
<p><i>Abwasserbeseitigung Niederschlagswasser</i> <input type="checkbox"/> von Dächern durch Versickerung auf den Grundstück-Nr.: durch Einleitung in den öffentlichen Regenwasserkanal in:</p> <p><input type="checkbox"/> von Parkplatzflächen durch Versickerung auf den Grundstück Nr.: durch Einleitung in den öffentlichen Regenwasserkanal in: Vorfluter durch Einleitung in zu errichtende Sicker- anlage, bestehend aus:</p>	
<p>Müll- und Abfallbeseitigung durch: Energieversorgung durch:</p>	<p>EVU</p>
<p>Außenanlagen:</p>	
<p>Freiflächen (unbebaute Flächen) und deren Gestaltung:</p> <p>Bepflanzungsmaßnahmen (für Kfz-Abstellflächen):</p> <p>Kinderspielplatz: Mindestgröße gemäß §10: Geplant:</p> <p>Weitere Gestaltungsmaßnahmen:</p>	<p>m² m²</p> <p><input type="checkbox"/> Stützmauern <input type="checkbox"/> Freitreppen <input type="checkbox"/> Terrassen <input type="checkbox"/></p>

Sonstiges (Entwurfserläuterungen):	
---	--

Verfasser:

Bauführer:

Bauwerber:

Grundeigentümer:

Beilagen:

Datum

Seite 6 von 6

Abbildung 36: Stadt Graz – Formular – Baubeschreibung³³³

³³³ Stadt Graz: http://www.graz.at/cms/dokumente/10091373_445570/e1fdd2c7/Baubeschreibung.doc, Datum des Zugriffs: 06.12.2009.

6.2.1 Energieausweis

Der Energieausweis stellt eine detaillierte Berechnung der Energiekennzahlen eines Gebäudes dar. Er liefert Informationen über den Energieverbrauch und die Gesamtenergieeffizienz des Bauwerks. So werden darin etwa energetische Kennzahlen wie Wärmeverlust oder Heizlast eines Gebäudes erfasst. Dies ermöglicht die Beurteilung der thermischen Qualität eines Gebäudes. Rechtsgrundlage für den Energieausweis in Österreich ist das „*Bundesgesetz über die Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises beim Verkauf oder und bei der In-Bestand-Gabe von Gebäuden und Nutzungsobjekten (Energieausweis-Vorlage-Gesetz - EAVG)*“. Es wurde bereits 2006 vom Nationalrat beschlossen und trat mit 1. Jänner 2008 für Neubauten und mit 1. Jänner 2009 für Altbauten in Kraft. Es dient der Umsetzung der Richtlinie 2002/91/EG über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden. Damit ist in der Regel bei Errichtung, Verkauf, Vermietung etc. von Gebäuden, der Behörde nunmehr immer ein solcher Energieausweis vorzulegen. Nachdem das Baurecht als Landessache gilt, wurden von allen Bundesländer Regeln über Inhalt und Ausstellung dieses Energieausweises erlassen. In der Regel beziehen sich diese Bestimmungen allerdings auf die vom Österreichischen Institut für Bautechnik (OIB) herausgegebenen Richtlinien, in diesem Fall OIB-Richtlinie 6 (Energieeinsparung und Wärmeschutz).

Hinweis: Die OIB-Richtlinien werden vom Österreichischen Institut für Bautechnik herausgegeben und dienen als Basis für die Harmonisierung der bautechnischen Vorschriften in den Bundesländern. Eine grundsätzliche rechtliche Verbindlichkeit existiert allerdings nicht. Es bleibt den Ländern vorbehalten, diese Richtlinien für rechtlich verbindlich zu erklären. Ziel dieses ganzen Harmonisierungskonzeptes ist es, in den Rechtsvorschriften selbst nur mehr schlanke, zielorientierte Anforderungen fest zu legen während technische Detailbestimmungen hingegen in andere Dokumente ausgelagert werden sollen (OIB-Richtlinien), auf die in den Rechtsvorschriften lediglich verwiesen wird.³³⁴

In den entsprechenden BauO und Nebengesetzen wird auch angegeben, wann, wo und in welcher Form der Energieausweis vorgelegt werden muss. Ausgestellt wird der Energieausweis von den dazu befugten Personen und Stellen (z.B. ZiviltechnikerInnen, Technische Büros – Ingenieurbüros oder Gewerbetreibende einschlägiger Fachrichtungen zur Planung, Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen wie etwa Baumeister oder Zimmermeister) – weitere Informationen zum Thema „Energieausweis“ auf <http://www.oib.or.at/> (OIB-Richtlinie 6); für die Bundesländer Salzburg, Steiermark und Kärnten beispielsweise auf <https://www.energieausweise.net/>.

³³⁴ Vgl. OIB Homepage: <http://www.oib.or.at/>, Datum des Zugriffs: 01.06.2010.

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß ONORM H 5055
und Richtlinie 2002/91/EG

OIB
 Österreichische
Ingenieur- und
Architektenkammer

Logo

GEBÄUDE

Gebäudeart <input style="width: 90%;" type="text"/>	Erbaut <input style="width: 90%;" type="text"/>
Gebäudezone <input style="width: 90%;" type="text"/>	Katastralgemeinde <input style="width: 90%;" type="text"/>
Straße <input style="width: 90%;" type="text"/>	KG-Nummer <input style="width: 90%;" type="text"/>
PLZ/Ort <input style="width: 45%;" type="text"/> <input style="width: 45%;" type="text"/>	Einlagezahl <input style="width: 90%;" type="text"/>
EigentümerIn <input style="width: 90%;" type="text"/>	Grundstücksnummer <input style="width: 90%;" type="text"/>

SPEZIFISCHER HEIZWÄRMEBEDARF BEI 3400 HEIZGRADTAGEN (REFERENZKLIMA)

	A ++	<input style="width: 95%;" type="text"/>
	A +	<input style="width: 95%;" type="text"/>
	A	<input style="width: 95%;" type="text"/>
	B	<input style="width: 95%;" type="text"/>
	C	<input style="width: 95%;" type="text"/>
	D	<input style="width: 95%;" type="text"/>
	E	<input style="width: 95%;" type="text"/>
	F	<input style="width: 95%;" type="text"/>
	G	<input style="width: 95%;" type="text"/>

ERSTELLT

ErstellerIn <input style="width: 90%;" type="text"/>	Organisation <input style="width: 90%;" type="text"/>
ErstellerIn-Nr. <input style="width: 90%;" type="text"/>	Ausstellungsdatum <input style="width: 90%;" type="text"/>
GWR-Zahl <input style="width: 90%;" type="text"/>	Gültigkeitsdatum <input style="width: 90%;" type="text"/>
Geschäftszahl <input style="width: 90%;" type="text"/>	Unterschrift <input style="width: 90%;" type="text"/>

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der Richtlinie 6 „Energieeffizienz und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2002/91/EG über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EA-VG).

EA-01 2003-06/4
EG 100
25.04.2007

Energieausweis für Wohngebäude

Logo

GEBÄUDEDATEN

Brutto-Grundfläche

beheiztes Brutto-Volumen

charakteristische Länge (lc)

Kompaktheit (A/V)

mittlerer U-Wert (Um)

LEK-Wert

KLIMADATEN

Klimaregion

Seehöhe

Heizgradtage

Heiztage

Norm-Außentemperatur

Soll-Innentemperatur

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF

	Referenzklima		Standortklima		Anforderung	
	zonenbezogen	spezifisch	zonenbezogen	spezifisch		
HWB	<input type="text"/>					
WWWB	<input type="text"/>					
HTEB-RH	<input type="text"/>					
HTEB-WW	<input type="text"/>					
HTEB	<input type="text"/>					
HEB	<input type="text"/>					
EEB	<input type="text"/>					
PEB	<input type="text"/>					
CO ₂	<input type="text"/>					

ERLÄUTERUNGEN

Heizwärmebedarf (HWB): Vom Heizsystem in die Räume abgegebene Wärmemenge, die benötigt wird, um während der Heizsaison bei einer standardisierten Nutzung eine Temperatur von 20°C zu halten.

Heiztechnikenergiebedarf (HTEB): Energiemenge, die bei der Wärmeerzeugung und -verteilung verloren geht.

Endenergiebedarf (EEB): Energiemenge, die dem Energiesystem des Gebäudes für Heizung und Warmwasserversorgung inklusive notwendiger Energiemengen für die Hilfsbetriebe bei einer typischen Standardnutzung zugeführt werden muss.

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.

EA-01-2007-SW-a
EA-WG
25.04.2007

Darin bedeuten die Abkürzungen Folgendes:

Abkürzung	Bedeutung	Einheit
HWB	jährlicher Heizwärmebedarf pro m ² konditionierter Brutto-Grundfläche (spezifisch) und je Zone (zonenbezogen)	kWh/m ² a bzw. kWh/a
WWWB	jährlicher Warmwasserwärmebedarf pro m ² konditionierter Brutto-Grundfläche (spezifisch) und je Zone (zonenbezogen)	kWh/m ² a bzw. kWh/a
HTEB-RH	jährlicher Heiztechnikenergiebedarf für Raumheizung pro m ² konditionierter Brutto-Grundfläche (spezifisch) und je Zone (zonenbezogen)	kWh/m ² a bzw. kWh/a
HTEB-WW	jährlicher Heiztechnikenergiebedarf für Warmwasser pro m ² konditionierter Brutto-Grundfläche (spezifisch) und je Zone (zonenbezogen)	kWh/m ² a bzw. kWh/a
HTEB	jährlicher Heiztechnikenergiebedarf pro m ² konditionierter Brutto-Grundfläche (spezifisch) und je Zone (zonenbezogen)	kWh/m ² a bzw. kWh/a
HEB	jährlicher Heizenergiebedarf für Wohngebäude pro m ² konditionierter Brutto-Grundfläche (spezifisch) und je Zone (zonenbezogen)	kWh/m ² a bzw. kWh/a
EEB	jährlicher Endenergiebedarf pro m ² konditionierter Brutto-Grundfläche (spezifisch) und je Zone (zonenbezogen)	kWh/m ² a bzw. kWh/a
PEB	jährlicher Primärenergiebedarf pro m ² konditionierter Brutto-Grundfläche (spezifisch) und je Zone (zonenbezogen)	kWh/m ² a bzw. kWh/a
CO ₂	jährliche CO ₂ -Emissionen pro m ² konditionierter Brutto-Grundfläche (spezifisch) und je Zone (zonenbezogen)	kg CO ₂ /m ² a bzw. kg CO ₂ /a

Abbildung 37: Energieausweis für Wohngebäude - Muster³³⁵

³³⁵ OIB – Richtlinie 6: <http://www.oib.or.at/>, Datum des Zugriffs: 01.06.2010.

7 Genehmigungsverfahren nach der Gewerbeordnung

Angelegenheiten des Gewerbes sind nach Art 10 Abs 1 Z 8 B-VG Bundessache in Gesetzgebung und Vollziehung. Grundsätzlich gilt zwischen baurechtlichen und gewerberechtlichen Bestimmungen das Kumulationsprinzip.³³⁶ So auch bei der Genehmigung zur Errichtung einer gewerblichen Betriebsanlage (**Betriebsanlagen-genehmigungsverfahren**). Der Bauherr (Gewerbetreibende) benötigt dazu demnach eine Bewilligung der Gewerbebehörde (BVB), wie auch eine baubehördliche Bewilligung. Ein Bewilligungswerber kann sein Bauvorhaben erst verwirklichen, wenn beide Bewilligungen erteilt wurden. Die Einholung dieser verschiedenen Bewilligungen kann mitunter zeit- und kostenintensiv sein. Deshalb wird die Einführung eines konzentrierten Bewilligungsverfahrens angestrebt. So sollen nach einem gemeinsamen Verfahren alle erforderlichen Bewilligungen mit einem Rechtsakt (Bescheid) erteilt werden (nach dem Prinzip one-stop-shop). Durch die Novelle der Gewerbeordnung 2002 entfallen bei gewerberechtlichen Betriebsanlagenverfahren idR alle sonstigen bundesrechtlichen Genehmigungsverfahren (§ 356b GewO), wobei die materienspezifischen Bestimmungen der jeweiligen Bundesgesetze aber bei der gewerberechtlichen Genehmigung anzuwenden sind (Verfahrenskonzentration). In einigen Bundesländern haben die Gemeinden ihre Baurechtskompetenz bei Betriebsanlagen an die zuständige Bezirksverwaltungsbehörde abgetreten (Übertragungsverordnungen / Delegationenverordnungen), wodurch in diesen Fällen nunmehr die BVB auch für die baurechtliche Genehmigung zuständig ist.³³⁷

Um auf das Betriebsanlagen-genehmigungsverfahren genauer eingehen zu können, muss in einem ersten Schritt geklärt werden, was alles unter den Begriff „Gewerbliche Betriebsanlage“ fällt:

7.1 Die gewerbliche Betriebsanlage

Unter einer gewerblichen Betriebsanlage ist jede örtlich gebundene Einrichtung zu verstehen, die der Entfaltung einer gewerblichen Tätigkeit regelmäßig zu dienen bestimmt ist (§ 74 Abs 1). Für die Anwendbarkeit der Betriebsanlagenbestimmungen der GewO müssen somit folgende Wesensmerkmale kumulativ vorliegen³³⁸:

³³⁶ Vgl. GEUDER H.: Einführung in das österreichische Planungs- und Baurecht; S.71.

³³⁷ Vgl. KANONIER A.: Arbeitsunterlage zur Vorlesung „Bau- und Planungsrecht“; Vorlesungsunterlage II S.9.

³³⁸ BACHMANN S., BAUMGARTNER G., FEIK R., GIESE K.J., JAHNEL D., LIENBACHER G.: Besonderes Verwaltungsrecht; S.169 f.

- **Ortsgebundenheit:** Ist nicht nur dann gegeben, wenn die Einrichtung selbst unbeweglich ist (z.B. Bauwerk), sondern auch dann, wenn die ihrer Natur nach die bewegliche Einrichtung nach der Absicht des Gewerbetreibenden ausschließlich oder überwiegend und für längere Zeit an einem bestimmten Standort der Entfaltung der gewerblichen Tätigkeit dienen soll (z.B. fahrbare Würstelbude mit regelmäßigem Standplatz).
- **Regelmäßigkeit:** Entscheidend ist die zeitliche Nutzungsabsicht. Sie fehlt etwa bei Betriebsprovisorien, einer bloß vorübergehenden (kurzfristigen) gewerblichen Tätigkeit oder bei Baustelleneinrichtungen für eine konkrete Bauführung.
- **Gewerbliche Tätigkeit:** Siehe § 1 Abs 2 GewO (Selbstständigkeit, Regelmäßigkeit, Ertragsabsicht)³³⁹:
 - ♦ **Selbstständigkeit** Liegt vor, wenn die Tätigkeit auf eigene Rechnung und Gefahr ausgeübt wird (§ 1 Abs 3 GewO), wenn also ein unternehmerisches Risiko getragen wird.
 - ♦ **Regelmäßigkeit** setzt nicht zwingend eine wiederkehrende Tätigkeit voraus (vgl. § 1 Abs 4 GewO). Auch eine einmalige Handlung gilt als regelmäßige Tätigkeit, wenn nach den Umständen des Falles auf die Absicht der Wiederholung geschlossen werden kann oder wenn sie längere Zeit erfordert (z.B. Bauarbeiten). Das Anbieten einer den Gegenstand eines Gewerbes bildenden Tätigkeit (z.B. durch Inserat) wird ex lege als regelmäßiges Ausüben einer gewerblichen Tätigkeit gewertet.
 - ♦ **Ertragsabsicht** ist die Absicht, einen Ertrag oder sonstigen wirtschaftlichen Vorteil zu erzielen, gleichgültig, für welchen Zweck dieser bestimmt ist (§ 1 Abs 2 GewO)(...).

Als gewerbliche Betriebsanlage ist die Gesamtheit jener Einrichtungen anzusehen, welche dem Zweck des Betriebes eines Unternehmens gewidmet sind. Diese Einrichtungen stellen – sofern sie in einem lokalen Zusammenhang stehen – eine **einheitliche Betriebsanlage** dar.³⁴⁰

Beispiel³⁴¹: Ein Autohaus, bestehend aus einer Werkstättenhalle, einem Ausstellungsgebäude mit den Neuwagenmodellen, einem Abstellplatz für Gebrauchtwagen und einem Kundenparkplatz, bildet eine einheitliche Betriebsanlage. → z.B. Projekt-KBA (siehe Kapitel 10 „Musterprojekt - KFZ-Betrieb mit Ausstellungshalle (Projekt-KBA)“)

³³⁹ BACHMANN S., BAUMGARTNER G., FEIK R., GIESE K.J., JAHNEL D. LIENBACHER G.: Besonderes Verwaltungsrecht; S.157.

³⁴⁰ Vgl. BACHMANN S., BAUMGARTNER G., FEIK R., GIESE K.J., JAHNEL D. LIENBACHER G.: Besonderes Verwaltungsrecht; S.170.

³⁴¹ BACHMANN S., BAUMGARTNER G., FEIK R., GIESE K.J., JAHNEL D. LIENBACHER G.: Besonderes Verwaltungsrecht; S.170.

In Abhängigkeit vom jeweiligen Genehmigungsverfahren kann man nun fünf verschiedene Arten von Betriebsanlagen unterscheiden³⁴²:

- „Normalanlagen“ (§§ 74 ff)
- „IPPC-Anlagen“ (§ 77a)
- „Seveso II-Anlagen“ (§§ 84a ff)
- (Minder belastende) „Bagatellanlagen“ (§ 359b)
- „Nicht genehmigungspflichtige Anlagen“ (§ 74 Abs 7)

7.1.1 Normalanlagen

Eine Betriebsanlage darf gemäß § 74 Abs 2 GewO nur mit Genehmigung der BVB errichtet oder betrieben werden, wenn sie wegen der Verwendung von Maschinen und Geräten, wegen ihrer Betriebsweise, wegen ihrer Ausstattung oder sonst geeignet ist,

- das Leben oder die Gesundheit des Gewerbetreibenden, der nicht dem Arbeitnehmerschutz unterliegenden Familienangehörigen, der Nachbarn oder der Kunden, oder das Eigentum oder sonstige dingliche Rechte der Nachbarn zu gefährden,
- die Nachbarn durch Geruch, Lärm, Rauch, Staub, Erschütterung oder in anderer Weise zu belästigen,
- die Religionsausübung in Kirchen, den Unterricht in Schulen, den Betrieb von Kranken- und Kuranstalten oder den Betrieb anderen öffentlichen Interessen dienender benachbarter Anlagen oder Einrichtungen zu beeinträchtigen,
- die Sicherheit, Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs an oder auf Straßen mit öffentlichem Verkehr wesentlich zu beeinträchtigen; oder
- eine nachteilige Einwirkung auf die Beschaffenheit der Gewässer herbeizuführen, sofern nicht ohnedies eine Bewilligung auf Grund wasserrechtlicher Vorschriften vorgeschrieben ist.³⁴³

Entscheidend für die Genehmigungspflicht ist damit also allein die Tatsache, dass von der Betriebsanlage schädliche Wirkungen ausgehen können. Nichtgefordert wird dabei der tatsächliche Eintritt dieser Folgen. Bei Zweifeln über die Genehmigungspflicht hat die BVB einen Feststellungsbescheid zu erlassen (§ 358 GewO). Gemäß § 15 GewO muss die Betriebsanlagengenehmigung bei der Gewerbebeanmeldung

³⁴² Vgl. BACHMANN S., BAUMGARTNER G., FEIK R., GIESE K.J., JAHNEL D. LIENBACHER G.: Besonderes Verwaltungsrecht; S.170.

³⁴³ Vgl. BACHMANN S., BAUMGARTNER G., FEIK R., GIESE K.J., JAHNEL D. LIENBACHER G.: Besonderes Verwaltungsrecht; S.170 f.

bzw. der Erlassung des Feststellungsbescheides (§ 340 Abs 2 GewO) noch nicht vorliegen.³⁴⁴

7.1.2 IPPC-Anlagen³⁴⁵

In Umsetzung der **I**ntegrated **P**ollution **P**revention and **C**ontrol-RL 96/61 werden in der Anlage 3 zur GewO sogenannte „IPPC-Anlagen“ aufgelistet (z.B. Raffinerien, größere Ziegelbrennereien, Asbestverarbeitungsanlagen). Sie sind gemäß den §§ 77a und 356a jedenfalls in einem „Normalverfahren“ zu prüfen, wobei bestimmte zusätzliche Kriterien zur Anwendung kommen (z.B. zusätzliche Antragsunterlagen, Vorsorge gegen Umweltverschmutzung, Recht der Stellungnahme zum öffentlich aufliegenden Genehmigungsantrag für jedermann, Parteistellung für bestimmte Umweltorganisationen etc.). Für IPPC-Anlagen können über den Stand der Technik hinausgehende Auflagen vorgeschrieben werden, wenn und soweit dies zur Verhinderung des Überschreitens gemeinschaftsrechtlich festgelegter Immissionsgrenzwerte erforderlich ist.

7.1.3 Seveso II-Anlagen³⁴⁶

Seveso II-Anlagen (§§ 84a ff GewO) werden in der **Anlage 5 der GewO** genannt. Sinn der Auflistung ist die Verhütung bzw. Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit **gefährlichen Stoffen, Stofflisten und Mengenschwellen**. Für Betriebe, in denen aufgelistete Stoffe mindestens in der angegebenen Menge vorhanden sind, ist also ein eigenes System vorhanden.

Der Betriebsinhaber einer Seveso II-Anlage hat alle notwendigen **Maßnahmen** nach dem Stand der Technik zu ergreifen, um schwere Unfälle zu verhüten und die daraus entstehenden Folgen für Mensch und Umwelt zu begrenzen. Ihn treffen also schon vor der Betriebserrichtung

- bestimmte **Verpflichtungen** (z.B. Mitteilung der Stoffe, Tätigkeiten). Darüber hinaus hat er
- ein **Sicherheitskonzept**,
- einen **Sicherheitsbericht** und
- interne **Notfallpläne** zu erstellen. Außerdem hat er

³⁴⁴ Vgl. BACHMANN S., BAUMGARTNER G., FEIK R., GIESE K.J., JAHNEL D. LIENBACHER G.: Besonderes Verwaltungsrecht; S.171.

³⁴⁵ Vgl. BACHMANN S., BAUMGARTNER G., FEIK R., GIESE K.J., JAHNEL D. LIENBACHER G.: Besonderes Verwaltungsrecht; S.172.

³⁴⁶ SCHERZ B.: Diplomarbeit - Bewilligungsverfahren im STMK. BauG, in der GewO, im ForstG, im WRG und im UVP-G für den Planer; S.78 f.

- die **Öffentlichkeit** über
 - ♦ die Gefahren,
 - ♦ die Sicherheitsmaßnahmen und
 - ♦ das richtige Verhalten im Unglücksfall zu informieren.

All diese Verpflichtungen werden iSd § 84c Abs 7 GewO durch eine Verordnung des BMWA näher ausgeführt. Ferner wird beim BMWA eine zentrale **Meldestelle** für schwere Unfälle eingerichtet.

Bei Zweifeln über die Gefahrengeneignetheit einer Anlage iSd § 84a ff GewO hat die BVB einen Feststellungsbescheid zu erlassen (vgl. § 358 Abs 1 und 3 GewO).

7.1.4 Bagatellanlagen

Als Bagatellanlagen gelten Betriebsanlagen deren Betriebsfläche 300 m² und eine elektrische Anschlussleistung von 100 kW nicht übersteigen und bei denen zu erwarten ist, dass Folgen iSd § 74 Abs 2 GewO oder Umweltbelastungen (§ 69a GewO) vermieden werden. (zu „Bagatellanlagen“ siehe § 359b GewO). Bagatellanlagen sind in der Bagatellanlagenverordnung aufgelistet, z.B. Gaststätten bis zu 200 Verabreichungsplätze ohne Musikberieselung. Daneben gibt es auch noch eine Negativliste, welche jene Betriebsanlagen nennt, die nicht im Bagatellanlagenverfahren genehmigt werden dürfen. Für sie ist ein vereinfachtes Genehmigungsverfahren nach der GewO (§ 359b) vorgesehen. Dazu zählen z.B. Raffinerien, Eisenwerke oder Tierkörperverwertungsanlagen.³⁴⁷

7.1.5 Nicht genehmigungspflichtige Anlagen³⁴⁸

Nicht genehmigungspflichtige Anlagen nach § 74 Abs 7 GewO sind jene Arten von Betriebsanlagen, von denen erwartet wird, dass die Schutzgüter des § 74 Abs 2 GewO **ausreichend geschützt** sind. Darunter fallen etwa Copy-Shops oder kleine Handelsgeschäfte.

Grundsätzlich sind solche Betriebsanlagen **nicht genehmigungspflichtig**, von denen überhaupt

- keine abstrakte Gefährdung, Belästigung, Beeinträchtigung oder nachteilige Einwirkung ausgeht (z.B. reine Bürobetriebe). Außerdem

³⁴⁷ Vgl. BACHMANN S., BAUMGARTNER G., FEIK R., GIESE K.J., JAHNEL D. LIENBACHER G.: Besonderes Verwaltungsrecht, S.171.

³⁴⁸ SCHERZ B.: Diplomarbeit - Bewilligungsverfahren im STMK. BauG, in der GewO, im ForstG, im WRG und im UVP-G für den Planer; S.79.

ist eine Betriebsanlage nicht genehmigungspflichtig, wenn gemäß § 76 GewO,

- die Verwendung von „typenzugelassenen“ Maschinen, Geräte und Ausstattungen verwendet werden (durch Verordnung oder Feststellungsbescheid näher bezeichnet), oder wenn
- die Änderung einer genehmigten Betriebsanlage nach Maßgabe des § 81 Abs 2 GewO passiert.

Entsprechend der nun aufgelisteten fünf Arten von Betriebsanlagen sieht die GewO zwei Formen von Genehmigungsverfahren vor:

- Das „**normale**“ **Betriebsanlagengenehmigungsverfahren** nach §§ 74 ff GewO und
- das **vereinfachte Genehmigungsverfahren** nach § 359b GewO.

Auch ein

- **Anzeigeverfahren** ist möglich, wenn bestimmte Voraussetzungen gegeben sind.

7.2 Das Betriebsanlagengenehmigungsverfahren

Jede Errichtung und der Betrieb einer gewerblichen Normalanlage (§ 74 Abs 2 GewO) als auch die Änderung einer genehmigten Anlage (§ 81 Abs 1 GewO) ist genehmigungspflichtig, wenn die Änderung die **Möglichkeit einer Gefahr** mit sich bringt.³⁴⁹

Durch die Bewilligungspflicht einer Anlage sollen die von der Gewerbeausübung ausgehenden Gefahren für Gewerbetreibende, Kunden, Nachbarn oder sonst betroffene Personen abgewehrt werden. Die Schutzinteressen, denen dabei Aufmerksamkeit geschenkt wird, sind in § 74 Abs 2 GewO aufgelistet³⁵⁰:

Tabelle 17³⁵¹: Schutzinteressen gemäß § 74 Abs 2 GewO

WER wird geschützt?	WOVOR wird geschützt?
Gewerbetreibenden, Kunden, Nachbarn und nicht dem Arbeitnehmerschutz unterliegende mittätige Familienangehörige	Gefahren für Leben und Gesundheit (in der Regel ist damit die Einwirkung auf den menschlichen Organismus gemeint)
Nachbarn	Gefährdung, Beschädigung bzw. Vernichtung von Eigentum oder dinglichen Rechten inkl. Nutzungsrechten (z.B. wenn die Nutzung einer Sache wesentlich beeinträchtigt wird, oder überhaupt nicht mehr möglich ist – die bloße Beeinträchtigung ist keine Gefährdung iSd GewO!); Unzumutbare Belästigung durch Rauch, Staub, Geruch, Erschütterung, Lärm udgl.
Öffentliche Einrichtungen (z.B. Kirchen, Schulen,...)	Beeinträchtigung (z.B. Parkanlagen durch Betriebslärm, Religionsausübung, Unterricht,...)
Öffentlicher Verkehr	Beeinträchtigung der Leichtigkeit, Sicherheit und Flüssigkeit (z.B. durch eine Betriebsausfahrt)
Gewässer	Nachteilige Einwirkung (z.B. Versickern von Öl ins Grundwasser, hohe Erwärmung,...)

Dabei muss darauf Bedacht genommen werden, dass die betreffende **Gefährdung**, Belästigung, Beeinträchtigung oder nachteilige Auswirkung in kausalem Zusammenhang mit dem Bestand oder dem Betrieb der Betriebsanlage stehen muss (d.h., dass diese Auswirkungen auf die Verwendung von Maschinen oder Geräten oder auf die Betriebsweise, der Ausstattung oder sonst **auf die Betriebsanlage zurückzuführen** sind). Allerdings reicht für eine Genehmigungspflicht eine **abstrakte Gefahr** aus. Durch diese weite Fassung der

³⁴⁹ SCHERZ B.: Diplomarbeit - Bewilligungsverfahren im STMK. BauG, in der GewO, im ForstG, im WRG und im UVP-G für den Planer; S.80.

³⁵⁰ SCHERZ B.: Diplomarbeit - Bewilligungsverfahren im STMK. BauG, in der GewO, im ForstG, im WRG und im UVP-G für den Planer; S.76.

³⁵¹ SCHERZ B.: Diplomarbeit - Bewilligungsverfahren im STMK. BauG, in der GewO, im ForstG, im WRG und im UVP-G für den Planer; S.76.

Schutzinteressen können auch z.B. Magazine (da sie brennbares Material, nämlich Papier, lagern) genehmigungspflichtig werden.³⁵²

Genehmigungspflicht besteht auch dann, wenn die Gefährdungen, Belästigungen, Beeinträchtigungen oder nachteiligen Einwirkungen nicht durch den Inhaber der Anlage oder seine **Erfüllungsgehilfen**, sondern durch (sonstige) Personen in der Betriebsanlage bewirkt werden können, die die Anlage der Art des Betriebes gemäß in Anspruch nehmen (vgl. § 74 Abs 3 GewO). Gemeint ist damit z.B. der Lärm, der von Gästen beim Kegeln verursacht wird.³⁵³

Bei Zweifel über die Genehmigungspflicht hat die BVB einen **Feststellungsbescheid** zu erlassen (§ 358 GewO) – allerdings, nicht dann, wenn die Genehmigungspflicht der Anlage offenkundig ist. Gemäß § 15 GewO muss die Betriebsanlagengenehmigung bei der Gewerbeanmeldung bzw. der Erlassung des Feststellungsbescheides (§ 340 Abs 2 GewO) noch nicht vorliegen.³⁵⁴

7.2.1 Genehmigungsansuchen³⁵⁵

Auch das Betriebsanlagengenehmigungsverfahren ist ein antragsbedürftiger Verwaltungsakt. Dem Ansuchen sind nach § 353 GewO folgende Unterlagen anzuschließen:

In **4-facher** Ausfertigung:

- Eine **Betriebsbeschreibung** einschließlich eines Verzeichnisses der Maschinen und sonstigen Betriebseinrichtungen;
- Erforderliche **Pläne** und Skizzen;
- Ein **Abfallwirtschaftskonzept** mit
 - ◆ Angaben über die Branchen und den Zweck der Anlage,
 - ◆ einer verfahrensbezogene Darstellung des Betriebs,
 - ◆ einer abfallrelevanten Darstellung des Betriebs,
 - ◆ organisatorische Vorkehrungen zur Einhaltung abfallwirtschaftlicher Rechtsvorschriften und
 - ◆ eine Abschätzung der zukünftigen Entwicklung;

³⁵² SCHERZ B.: Diplomarbeit - Bewilligungsverfahren im STMK. BauG, in der GewO, im ForstG, im WRG und im UVP-G für den Planer; S.77.

³⁵³ SCHERZ B.: Diplomarbeit - Bewilligungsverfahren im STMK. BauG, in der GewO, im ForstG, im WRG und im UVP-G für den Planer; S.80.

³⁵⁴ Vgl. SCHERZ B.: Diplomarbeit - Bewilligungsverfahren im STMK. BauG, in der GewO, im ForstG, im WRG und im UVP-G für den Planer; S.80.

³⁵⁵ Vgl. SCHERZ B.: Diplomarbeit - Bewilligungsverfahren im STMK. BauG, in der GewO, im ForstG, im WRG und im UVP-G für den Planer; S.80 f.

und in **1-facher** Ausfertigung:

- **Technischen Unterlagen** über die zu erwartenden Emissionen der Anlage, sowie
- die sich aus dem zum Zeitpunkt der Antragstellung aktuellen Grundbuchstand ergebenden **Namen und Anschriften des Eigentümers** des Betriebsgrundstücks und der Eigentümer der an dieses Grundstück unmittelbar angrenzenden Grundstücke und
- die zur Beurteilung des Schutzes jener Interessen erforderlichen **Unterlagen**, die die Behörde **nach anderen Rechtsvorschriften** im Verfahren zur Genehmigung der Betriebsanlage mit zu berücksichtigen hat.

7.2.2 Kundmachung und Verhandlung³⁵⁶

Die Genehmigungsbehörde wird auf Grund des Ansuchens einer Betriebsanlagengenehmigung gewöhnlicher Weise eine Augenscheinverhandlung fixieren, weil vor Ort die Ermittlung des Sachverhalts leichter möglich sein wird.

Persönlich zu **laden** sind dazu laut § 356 Abs 1 GewO:

- Der Eigentümer des Betriebsgrundstückes und
- die Eigentümer der an dieses Grundstück unmittelbar angrenzenden Grundstücke.

Eine zweite Möglichkeit (ohne persönliche Ladung) besteht darin, Gegenstand, Zeit und Ort der Augenscheinverhandlung sowie die Voraussetzungen zur Begründung der Parteistellung den Nachbarn durch Anschlag in der Gemeinde (§ 41 AVG) und den der Anlage unmittelbar benachbarten Häusern bekannt zu geben („**Ediktalverfahren**“ – allerdings nur bei Großverfahren möglich).

7.2.3 Nachbarn und Parteistellung

Als **Nachbarn im Sinne der GewO** gelten:

Alle Personen, die durch die Errichtung, den Bestand oder den Betrieb einer Betriebsanlage in ihrem Leben oder ihrer Gesundheit gefährdet oder sonst belästigt oder deren Eigentum oder sonstige dingliche Rechte gefährdet werden könnten (§ 75 Abs 2 erster Satz GewO). Nachbar ist daher grundsätzlich jeder, der sich über längere Zeit im Gefährdungs- und Belästigungsbereich einer Betriebsanlage aufhält. Auf eine

³⁵⁶ SCHERZ B.: Diplomarbeit - Bewilligungsverfahren im STMK. BauG, in der GewO, im ForstG, im WRG und im UVP-G für den Planer; S.85.

unmittelbare Anrainerschaft kommt es nicht an, das maßgebliche Naheverhältnis wird durch den möglichen Immissionsbereich bestimmt. Nicht als Nachbarn gelten Personen, die sich bloß vorübergehend in der Nähe der Betriebsanlage aufhalten und nicht dinglich berechtigt sind (§ 75 Abs 2 zweiter Satz GewO; z.B. Lieferanten oder Passanten).³⁵⁷

Nachbarn haben **zunächst ab Einleitung des Verfahrens Parteistellung und verlieren diese im Fall der Unterlassung zeitgerechter (d.h. spätestens bis zum Ende der mündlichen Verhandlung) und rechtserheblicher (d.h. iSd § 74 Abs 2 Z 1, 2, 3 und 5 → siehe Tabelle 17: Schutzinteressen gemäß § 74 Abs 2 GewO) Einwendungen.** Eine Einwendung liegt nur dann vor, wenn der Beteiligte die Verletzung eines subjektiven Rechtes geltend macht. Privatrechtliche Einwendungen über die in der Verhandlung keine Einigung erzielt werden kann, sind auf dem Zivilrechtsweg zu bestreiten. Damit gilt auch hier gleiches wie schon bei den Nachbarrechten im Bauverfahren beschrieben. Dem Vorbringen muss jedenfalls entnommen werden können, dass überhaupt eine Verletzung eines subjektiven Rechtes behauptet wird und welcher Art dieses Recht ist, es **muss also auf einen oder mehrere der im § 74 Abs 2 Z 1, 2, 3 oder 5 vorgeschriebenen Alternativtatbestände abgestellt werden.** Unterlässt ein Nachbar die Erhebung von Einwendungen, so treten die Rechtsfolgen der **Präklusion** ein. Der Nachbar verliert seine Parteistellung in diesem Verfahren und hat in weiterer Folge auch nicht mehr die Möglichkeit zur Geltendmachung von Parteirechten (→ auch für das Bauverfahren gilt, wie bereits beschrieben Gleiches). Die Präklusion erfolgt allerdings nur dann, wenn die speziellen Kundmachungsvorschriften der §§ 41 und 42 AVG eingehalten werden (→ siehe Kapitel 7.2.2 „Kundmachung und Verhandlung“).³⁵⁸

Zur **übergangene Partei** können die in § 356 GewO angesprochenen Eigentümer werden, wenn sie nicht persönlich geladen wurden. Andere bekannte Beteiligte hingegen nur mehr dann, wenn sie nicht persönlich verständigt wurden und keine „qualifizierte Kundmachung“ der mündlichen Verhandlung erfolgte. Übergangenen Parteien können Berufung gegen den Bescheid erheben, ihre aufrechte Parteistellung behördlich feststellen lassen oder die Zustellung des Bescheides verlangen.³⁵⁹

³⁵⁷ Vgl. BACHMANN S., BAUMGARTNER G., FEIK R., GIESE K.J., JAHNEL D. LIENBACHER G.: Besonderes Verwaltungsrecht; S.174 f.

³⁵⁸ Vgl. BACHMANN S., BAUMGARTNER G., FEIK R., GIESE K.J., JAHNEL D. LIENBACHER G.: Besonderes Verwaltungsrecht; S.178 f.

³⁵⁹ Vgl. BACHMANN S., BAUMGARTNER G., FEIK R., GIESE K.J., JAHNEL D. LIENBACHER G.: Besonderes Verwaltungsrecht; S.179.

7.2.4 Entscheidung der Behörde³⁶⁰

Nach der Verhandlung entscheidet die Behörde mittels Bescheid, der nach § 80 Abs 5 GewO dingliche Wirkung hat.

Nur wenn im Sinne des § 74 Abs 2 GewO

- die **Gefährdungen vermieden** oder
- die Belästigungen, Beeinträchtigungen oder nachteiligen Einwirkungen

auf ein zumutbares Maß beschränkt werden, kann die Betriebsanlage genehmigt werden. Entscheidend dafür ist, dass der Nichteintritt dieser Auswirkungen - allenfalls unter Einhaltung vorgeschriebener Auflagen - nach dem Stand der Technik (§ 71a GewO) und dem Stand der in Betracht kommenden Wissenschaften zu erwarten ist. Erwähnenswert ist allerdings auch, dass nur physikalische Einwirkungen, nicht aber sittliche Belästigungen oder psychologische Auswirkungen, zu betrachten sind.

Die Frage der Zumutbarkeit ist außerdem eine Wichtige. Ob z.B. Belästigungen der Nachbarn zumutbar sind, ist gem. § 77 Abs 2 GewO danach zu beurteilen, wie sich die durch die Betriebsanlage verursachten Änderungen der tatsächlichen örtlichen Verhältnisse (von einer Änderung ist somit auszugehen!) auf ein gesundes, normal empfindliches Kind und auf einen gesunden, normal empfindlichen Erwachsenen auswirken. Eine subjektive Überempfindlichkeit von Einzelpersonen ist somit nicht in Bedacht zu nehmen.

Die Betriebsanlagenbewilligungsvoraussetzungen (Nichtgefährdung der Gesundheit oder des Eigentums, etc.) können in der Regel nur durch **Vorschreibung zusätzlicher Auflagen** erreicht werden, die im Genehmigungsbescheid anzuführen sind (§ 359 Abs 1 GewO). Die von einer Betriebsanlage ausgehenden Immissionen sind grundsätzlich zu messen (nicht zu schätzen oder zu berechnen!), und die Auswirkungen der Immissionen sind immer unter Zugrundelegung jener Situation zu beurteilen, in der diese für den Nachbarn am ungünstigsten (belastendsten) sind. Der Lärm in einer Bar wird also in der Regel nicht am Nachmittag, sondern abends zu messen sein.

Bei Auflagen haben die Behörden gemäß § 77 Abs 1 GewO weder die wirtschaftliche Zumutbarkeit zu überprüfen, noch die Zustimmung des Bewilligungswerbers oder des Nachbarn einzuholen. Allerdings darf die Auflagenvorschreibung nicht dazu führen, dass die Gewerbeausübung unmöglich gemacht oder auch nur wesentlich beeinträchtigt wird. Kann ohne die Vorschreibung „wesensverändernder“ Auflagen (z.B. halbjährige Betriebszeiten anstelle des beantragten ganzjährigen

³⁶⁰ SCHERZ B.: Diplomarbeit - Bewilligungsverfahren im STMK. BauG, in der GewO, im ForstG, im WRG und im UVP-G für den Planer; S.85 f.

Betriebs) also die Genehmigungsfähigkeit nicht erreicht werden, so ist die Genehmigung zu untersagen.

Nach § 356e GewO ist bei einer Betriebsanlage, die verschiedenen Gewerbetreibenden dienen soll (z.B. Einkaufszentrum), auch die Aufspaltung der Genehmigung in eine Generalgenehmigung (für die allen dienenden Anlagenteile, z.B. Rolltreppen, Brandmeldeeinrichtungen) und eine Spezialgenehmigung (für das jeweilige Geschäftslokal) möglich.

Vor der Erteilung der Betriebsanlagengenehmigung kann die Behörde außerdem die Durchführung erforderlicher Arbeiten (z.B. Versuchsbetrieb) mit Bescheid genehmigen, wenn

- eine längere Verfahrensdauer zu erwarten ist oder
- zur Ausarbeitung des Projekts Vorarbeiten erforderlich sind oder
- wenn das Vorliegen des Ergebnisses bestimmter Vorarbeiten für die Entscheidung der Behörde von wesentlicher Bedeutung ist (siehe § 354 GewO).

Nach § 78 Abs 1 GewO darf eine Betriebsanlage sogar **errichtet und betrieben** werden **bevor der Genehmigungsbescheid** in Rechtskraft erwachsen ist – natürlich nur, wenn die mit dem Bescheid erteilten Auflagen eingehalten werden. Dieses Recht endet

- mit der Erlassung des Berufungsbescheides,
- spätestens jedoch **drei Jahre** nach Zustellung des erstinstanzlichen Genehmigungsbescheides an den Genehmigungswerber. Der Genehmigungsbescheid ist somit drei Jahre gültig, wenn nicht ein Berufungsbescheid erlassen wird.

7.3 3-Schritte zur Erkennung der Genehmigungspflicht einer Betriebsanlage³⁶¹

Bevor die Konsequenzen einer Genehmigung beschrieben werden, sollen hier zur Erleichterung „rezeptartig“ in drei Schritten die wichtigsten Punkte zur Erkennung der Genehmigungspflicht einer Anlage wiederholt werden:

1. Schritt: Es ist, zu prüfen, ob überhaupt eine gewerbliche Anlage iSd § 74 GewO vorliegt. Es muss somit erkannt werden, ob die Anlage

- örtlich gebunden ist,
- eine gewerbliche Tätigkeit vorhanden ist und

³⁶¹ SCHERZ B.: Diplomarbeit - Bewilligungsverfahren im STMK. BauG, in der GewO, im ForstG, im WRG und im UVP-G für den Planer; S.88 f.

- diese Tätigkeit regelmäßig ausgeführt wird.

2. Schritt: Liegt eine gewerbliche Betriebsanlage vor, versucht man zu erkennen, um welche Betriebsanlage es sich handelt. Man unterscheidet zwischen

- Normalanlagen (§§ 74 ff GewO),
- IPPC-Anlagen (§ 77a GewO),
- Seveso II-Anlagen (§§ 84a GewO),
- (Minder belastende) Bagatellanlagen (§ 359b GewO) und
- nicht genehmigungspflichtige Anlagen (§ 74 Abs 7 GewO).

3. Schritt: Nach Definition des Betriebsanlagentyps lässt sich nun die Genehmigungspflicht ableiten:

- Nicht genehmigungspflichtige Anlagen benötigen **keine Genehmigung** – wie sich aus ihrem Namen schließen lässt.
- Emissionsneutrale Änderungen einer Anlage oder der Ersatz von Maschinen/Geräten/etc., bei dem die Auswirkungen dieselben bleiben, benötigen nur eine **Anzeige**.
- Bagatellanlagen werden mit dem **vereinfachten Genehmigungsverfahren** abgehandelt.
- Alle anderen Anlagen müssen im „normalen“ **Betriebsanlagengenehmigungsverfahren** untersucht werden, ob Gefährdungen vermieden oder die nachteiligen Einwirkungen auf ein zumutbares Maß beschränkt werden können.

7.4 Folgeverfahren für genehmigte Betriebsanlagen³⁶²

Der Inhaber einer genehmigten Betriebsanlage hat nach § 82b GewO seine Anlage mindestens ein Mal alle **fünf Jahre**, Bagatellanlagen alle **sechs Jahre** und bei gefahrengeneigten Anlagen alle **drei Jahre** wiederkehrend zu prüfen oder prüfen zu lassen, ob sie dem Genehmigungsbescheid und den sonst für die Anlage geltenden gewerberechtlichen Vorschriften entspricht. **Überprüfer** ist dabei ein befugter und qualifizierter Dritter (z.B. Bundesanstalt, Ziviltechniker,...) oder aber ein geeigneter und fachkundiger Betriebsinhaber oder Betriebsangehöriger. Dieser hat festgestellte Mängel in einer **Prüfungsbescheinigung** festzuhalten, welche der Genehmigungsbehörde zu übermitteln ist.

³⁶² SCHERZ B.: Diplomarbeit - Bewilligungsverfahren im STMK. BauG, in der GewO, im ForstG, im WRG und im UVP-G für den Planer; S.90 f.

Aber auch Organe der Behörden sind nach § 338 GewO dazu berechtigt, Betriebe während der Betriebszeiten die Anlage zu betreten und zu besichtigen, Kontrollen des Lagerbestandes vorzunehmen und Proben zu entnehmen – wobei den Gewerbetreibenden eine Mitwirkungspflicht (z.B. Auskunftserteilung) trifft.

Erkennt die Behörde, dass der erforderliche Schutz nicht ausreicht, oder ist das Leben oder die Gesundheit „nachträglich hinzugezogene Nachbarn“ gefährdet, kann sie (§ 79 ff GewO) auch **nachträglich andere / zusätzliche Auflagen** erteilen. Dabei kann die Behörde festlegen, dass diese Auflagen erst zu einem späteren Zeitpunkt (spätestens jedoch in fünf Jahren) eingehalten werden müssen, wenn eine frühere Auflagenbefolgung dem Betriebsanlageninhaber wirtschaftlich nicht zumutbar ist.

Kommt der schlimmste Fall zu tragen, und der **Genehmigungsbescheid wird vom VwGH aufgehoben**, hat der Genehmigungswerber nach § 359c GewO ein Weiterbetriebsrecht

- bis zur Rechtskraft des Ersatzbescheides,
- längstens jedoch **ein Jahr**.

Die **Genehmigung der Betriebsanlage erlischt**, wenn der Betrieb der Anlage nicht binnen **fünf Jahren** nach erteilter Genehmigung zumindest teilweise aufgenommen oder durch mehr als fünf Jahre gänzlich unterbrochen wurde (siehe § 80 GewO).

8 Denkmalschutz

Im Zuge verschiedener baulicher Maßnahmen wie Abbruch, Umbau, Neuerrichtung von Bauwerken müssen oft auch denkmalschutzrechtliche Regelungen beachtet werden. Wie der Regelungsgegenstand **Denkmalschutz** aufgebaut ist und welche dieser Regelungen im Rahmen einer geplanten Bauführung Bedeutung erlangen kann, wird auf den folgenden Seiten geklärt.

8.1 Geschichtliche Entwicklung des Denkmalschutzes

Die ersten denkmalschutzrechtlichen Regelungen wurden in Österreich zur Mitte des 18. Jahrhunderts von Maria Theresia getroffen. Diese ersten denkmalschutzrechtlichen Erlässe waren eher von Regierungsinteresse als von Gemeinnutz getragen und betrafen ausschließlich bewegliche Gegenstände. Baudenkmale rückten erstmals durch die per „Allerhöchster EntschlieÙung“ (Kaiser Franz Joseph I.) am 31.12.1850 eingerichtete „k. k. Central-Commission zur Erforschung und Erhaltung der Baudenkmale“ in den Einflussbereich des Denkmalschutzes. Hatte diese „Commission“ zu Beginn noch keine hoheitlichen Befugnisse, so führte die Entwicklung dennoch 1918 zur Eingliederung des Denkmalschutzes in das staatliche Verwaltungsgefüge, als dem damaligen „Staatsdenkmalamt“ durch das „Ausfuhrverbotsgesetz“ (der Regelungsinhalt entsprach im Wesentlichen bereits den auch heute noch geltenden Ausfuhrverbotsregelungen) erstmals auch hoheitliche Aufgaben übertragen wurden. Die Verabschiedung eines entsprechenden Denkmalschutzgesetzes im engeren Sinne scheiterte dagegen zu diesem Zeitpunkt noch. 1920 allerdings erging per Verwaltungsverordnung das erste Statut des „Bundesdenkmalamtes (BDA)“ und mit diesem Zeitpunkt trat das bis heute zuständige BDA an die Stelle des „Staatsdenkmalamtes“ als Denkmalschutzbehörde. Ihre Zuständigkeit erstreckte sich auf „alle Denkmale älterer Zeit“, lediglich Schriftdenkmale waren ausgenommen. Am 25.9.1923 trat schließlich mit dem „Bundesgesetz, betreffend Beschränkungen in der Verfügung über Gegenstände von geschichtlicher, künstlerischer oder kultureller Bedeutung“ das erste österreichische Denkmalschutzgesetz in Kraft. Über die folgenden Jahre gab es natürlich eine Reihe von Änderungen und Reformen sowie Novellierungen des Gesetzes. Zu den jüngsten Änderungen gehört die 1999 durchgeführte umfassende Neuregelung des Denkmalschutzrechts (dabei wurde u.a. das Ausfuhrverbotsgesetz mit dem Denkmalschutzgesetz zusammengeführt) und die letzte Novellierung des

Denkmalschutzgesetzes im Jahr 2008.³⁶³ Auch heute noch ist die zentrale Behörde für den Denkmalschutz in Österreich das Bundesdenkmal mit Sitz im Schweizerhof der Wiener Hofburg. Heute liegt der Schwerpunkt des BDA auf der Pflege von Baudenkmalen.

8.2 Kompetenzrechtliche Grundlagen des Denkmalschutzrechts

Wie bereits im Kapitel zu den Verfassungsrechtlichen Grundlagen des Bau- und Raumordnungsrechts erörtert, fällt der „**Denkmalschutz**“ gemäß Art 10 Abs 1 Z 13 B-VG in der Gesetzgebung dem **Bund** zu und darf gemäß Art 102 Abs 2 B-VG auch unmittelbar von Bundesbehörden vollzogen werden. Von dieser Möglichkeit hat der Bundesgesetzgeber durch die Einrichtung eigener Bundesbehörden, des Bundesdenkmalamts (BDA) und des Österreichischen Staatsarchivs, Gebrauch gemacht. Verwaltungspolizeiliche Agenden werden hingegen in mittelbarer Bundesverwaltung geführt. Eine Besonderheit ergibt sich durch die in § 1 Abs 12 DMSG enthaltene Verfassungsbestimmung, wonach die im Anhang 2 des DMSG aufgezählten Park- und Gartenanlagen auch hinsichtlich jener Teile, die aus gestalteter Natur bestehen, Angelegenheit des Denkmalschutzes sind und damit eine Ausnahme vom Kompetenztatbestand „**Naturschutz**“ darstellen.³⁶⁴

Im Verhältnis zwischen **Baurecht** und **Denkmalschutzrecht** gilt das **Kumulationsprinzip***.

„**Ortsbildschutz**“ bzw. die „**Altstadterhaltung**“ fallen nach Art 15 B-VG hingegen in die Baurechtskompetenz der **Länder**. Diese Regelungen schützen das charakteristische Erscheinungsbild größerer Teile von Städten und Ortschaften. Mit einbezogen wird die bildhafte Wirkung von Grünanlagen, Parklandschaften, Schlossbergen usw., die neben den baulichen Anlagen dem Ortsbild das Gepräge geben (VwSlg 7538 A/1969). Die Erhaltung des örtlichen Stadtbildes in seiner äußeren, grundsätzlich rekonstruierbaren Erscheinung ist dem Ortsbildschutz zuzurechnen, während der Denkmalschutz die Erhaltung von Gegenständen in ihrer Substanz um ihres besonderen eigenen Wertes willen zum Inhalt hat. Im Rahmen des Ortsbildschutzes ist z.B. auch ein stilgerechter Neubau möglich, im Rahmen des Denkmalschutzes nur, soweit die übrigen Teile des Ensembles (siehe Kapitel 8.3 „Der Begriff – „Denkmal(e)“) noch wegen ihres Eigenwertes schützenswert sind. Der Neubau eines Einzelobjektes bewirkt idR eine Zerstörung des Denkmals. Wenn landschaftliche Aspekte gegenüber baulichen überwiegen, wird

³⁶³ Vgl. BLAUENSTEINER B.: Denkmalschutzrecht im Überblick; S. 21 ff.

³⁶⁴ Vgl. BACHMANN S., BAUMGARTNER G., FEIK R., GIESE K.J., JAHNEL D., LIENBACHER G.: Besonderes Verwaltungsrecht; S.286 f.

von einem **Landschaftsbild** ausgegangen, das in den Anwendungsbereich der **Naturschutzgesetze** fällt. Die Abgrenzung zwischen diesen einzelnen Bereichen ist nicht immer eindeutig, manchmal überschneiden sich die Schutzbestimmungen.³⁶⁵

8.2.1 Das Bundesdenkmalamt (BDA)

Das BDA ist die zentrale Behörde für den Denkmalschutz in Österreich ist. Seine Organisation und Geschäftsverteilung wird in ihrem Statut geregelt. Hieraus ergibt sich folgende Grundstruktur: Die Präsidentin ist oberste Leiterin der Behörde. Der Generalkonservator und der Architekturdirektor sind die letztverantwortlichen wissenschaftlichen Instanzen, welche die Sachverständigengutachten bereitzustellen haben, auf deren Grundlage die Präsidentin ihre rechtlichen Entscheidungen zu treffen hat. In den Bundesländern sind Außenstellen, sogenannte Landeskonservatorate installiert. Sie haben die Aufgaben des Denkmalschutzes im jeweiligen Bundesland insgesamt zu erfüllen und die behördlichen Entscheidungsbefugnisse unmittelbar wahrzunehmen. Ihnen kommt somit auch Bescheiderlassungskompetenz zu.³⁶⁶ Dem BDA mit den Landeskonservatoraten stehen folgende Fachabteilungen zur Verfügung³⁶⁷:

- Architektur und Bautechnik
 - ◆ Referat Photogrammetrie
- Ausfuhr
- Bodendenkmale
 - ◆ Referat Fundberichte
 - ◆ Referat Konservierung
- Denkmalverzeichnis
- Historische Gartenanlagen
- Inventarisierung / Denkmalforschung
 - ◆ Fotoarchiv
- Klangdenkmale
- Museen, Bibliotheken
- Restaurierwerkstätten
 - ◆ Kartause Mauerbach

³⁶⁵ Vgl. BACHMANN S., BAUMGARTNER G., FEIK R., GIESE K.J., JAHNEL D. LIENBACHER G.: Besonderes Verwaltungsrecht, S.287 f.

³⁶⁶ Vgl. BLAUENSTEINER B.: Denkmalschutzrecht im Überblick; S. 29.

³⁶⁷ Vgl. Bundesdenkmalamt (BDA): <http://www.bda.at/organisation/>, Datum des Zugriffs: 16.12.2009.

- ◆ Naturwissenschaftliches Labor
- Technische Denkmale

Insgesamt ist das BDA ein monokratisches Organ. Sämtliche Stellen des BDA werden daher kraft innerbehördlichen Mandats für die Präsidentin tätig. Den Abteilungen kommt zwar eine selbstständige Genehmigungsbefugnis zu, die Weisungsbefugnis und Verantwortlichkeit der Präsidentin wird davon aber nicht berührt.³⁶⁸

Als externes Beratungsgremium wurde dem BDA gemäß § 15 DMSG vom Bundesministerium für Unterricht, Kunst und Kultur ein Denkmalbeirat beigelegt. Er besteht aus ständigen Mitgliedern die vom Bundesministerium für Unterricht, Kunst und Kultur aus Vertretern der facheinschlägigen Wissenschaften (Kunstgeschichte, Architektur, Geschichte, etc.) auf die Dauer von sechs Jahren ernannt werden. Vor Erteilung einer Bewilligung zur Zerstörung eines unbeweglichen Denkmals ist der Denkmalbeirat zu hören – außer bei Gefahr im Verzug. Jedes ständige Mitglied kann auch einzeln zur Beratung (als Konsulent) oder Begutachtung (als Sachverständiger) über Ersuchen des BDA oder des Bundesministeriums herangezogen werden.³⁶⁹

8.2.2 Regelungsgegenstand und Ziele des Denkmalschutzrechts

Das DMSG regelt im Wesentlichen die **Unterschutzstellung von Denkmalen** in Österreich und die **dadurch eintretenden Folgen** für die Eigentümer. Geschützt werden Denkmale ihrer historischen, künstlerischen oder sonstigen kulturellen Bedeutung wegen, also um ihres besonderen Eigenwertes willen. Ziele sind die Erhaltung und reale Dokumentation des gesamten kulturellen Reichtums Österreichs an geschichtlichem Erbe in all seiner Vielfalt sowie der Schutz vor widerrechtlicher Ausfuhr bei beweglichen Denkmalen.³⁷⁰

8.3 Der Begriff – „Denkmal(e)“

§ 1 des Denkmalschutzgesetzes (DMSG) enthält Begriffsbestimmungen und Regelungen zum Geltungsbereich dieses Bundesgesetzes.

Nach § 1 Abs 1 DMSG werden jegliche Sachen, geschaffen von Menschen, bewegliche oder unbeweglich und von geschichtlicher, künstlerischer oder sonstiger kultureller Bedeutung als „**DENKMAL**“

³⁶⁸ Vgl. BLAUENSTEINER B.: Denkmalschutzrecht im Überblick; S. 30.

³⁶⁹ Vgl. Bundesdenkmalamt (BDA): <http://www.bda.at/organisation/126/0/5436/texte/>, Datum des Zugriffs: 16.12.2009.

³⁷⁰ Vgl. BACHMANN S., BAUMGARTNER G., FEIK R., GIESE K.J., JAHNEL D. LIENBACHER G.: Besonderes Verwaltungsrecht; S.286.

bezeichnet. Gleichbedeutend nach § 1 Abs 11 ist der Begriff „**KULTURGUT**“. Ausdrücklich sind darin auch Überreste und Spuren gestaltender menschlicher Bearbeitung und künstlich errichtete oder gestaltete Bodenformationen inbegriffen.³⁷¹ Dazu gehören Baudenkmale aber auch Antiquitäten, Gemälde, Zeichnungen, Statuen, Reliefs, archäologische Gegenstände etc. Die Frage nach der Schutzwürdigkeit bleibt dabei allerdings noch unbeantwortet. Damit Denkmale den Beschränkungen des DMSG unterliegen, muss der

- zunächst festgestellten geschichtlichen, künstlerischen oder sonstigen kulturellen Bedeutung
- öffentliches Interesse an der Erhaltung des Denkmals

hinzutreten. Nicht jedes Denkmal ist damit schützenswert. Seine Bedeutung hängt ausschließlich vom Grad der in der Fachwelt vorherrschenden Wertschätzung ab. Die Kriterien dafür finden sich im Gesetz (§ 1 Abs 2 DMSG) bzw. ergeben sich aus der Judikatur des VwGH (Erwähnung des Objektes in der Fachliteratur, Darstellung auf alten Ansichten, die Seltenheit oder Einmaligkeit, Alter eines Gegenstandes oder Gebäudes, charakteristisches Wahrzeichen etc.).³⁷²

Weitere bedeutende Begriffe im Zusammenhang mit Denkmalen³⁷³:

- Ein **EINZELDENKMAL** umfasst alle seine Bestandteile und sein Zubehör, mit ihm verbundene Komponenten, die seine äußere und innere überlieferte oder gewachsene Erscheinung mitprägen oder seine Substanz berühren, und seine dauerhaft auf seinen besonderen Zweck hin eingebrachte Ausstattung und Einrichtung (§ 1 Abs 9 DMSG). Als Einzeldenkmale im eben dargestellten Sinn gelten auch alle Gruppen von Gegenständen, die bereits als Gruppe geplant und ausgeführt worden sind (§ 1 Abs 3 DMSG). Der Gesetzestext bringt hier als Beispiele Schloss-, Hof- und Hausanlagen mit Haupt- und Nebengebäuden aller Art sowie einheitlich gestaltete zusammengehörende Möbelgarnituren. Teil solcher Einzeldenkmale sind auch die architektonisch einbezogenen Freiflächen. Beispiele hierfür finden sich diesmal in den Materialien, und zwar umbaute Höfe, anschließende Terrassen und befestigte Teile zwischen Haupt- und Nebengebäuden; nicht aber alle befestigten Teile einer anschließenden Parkanlage, ein ganzes Parkareal oder davor gelegene Straßen oder Plätze.
- Als **ENSEMBLE** bezeichnet § 1 Abs 3 DMSG Gruppen von unbeweglichen (z.B. Plätze), als

³⁷¹ Vgl. WIESHAIDER W.: Denkmalschutzrecht; S. 5.

³⁷² Vgl. BACHMANN S., BAUMGARTNER G., FEIK R., GIESE K.J., JAHNEL D., LIENBACHER G.: Besonderes Verwaltungsrecht; S.289 f.

³⁷³ Vgl. WIESHAIDER W.: Denkmalschutzrecht; S. 6.

- **SAMMLUNG** Gruppen von beweglichen von Menschen geschaffenen Gegenständen, deren Zusammenhang von geschichtlicher, künstlerischer oder sonstiger kultureller Bedeutung ist, die aber nicht schon als Gruppe geplant oder ausgeführt worden sind (z.B. Münzsammlung).

In Bezug auf das Baurecht sind also primär die Begriffe: Denkmal, Einzeldenkmal und Ensemble von Interesse.

Einige Beispiele für **Baudenkmale**: Uhrturm in Graz, Mozarts Geburtshaus in Salzburg, Stephansdom in Wien, oder Goldenes Dachl in Innsbruck.

Geschützte Denkmale können zur Information der Allgemeinheit auch mit einer Kennzeichnung versehen werden (§ 12 DMSG). In Österreich sind dabei drei verschiedene Arten von Kennzeichnungen anzutreffen³⁷⁴:

- Signet und Bundeswappen (§ 12 und Anhang 1 DMSG)
- Blauweißes Schild (§ 13 Abs 5 DMSG; Art 16 f Haager Konvention)
- Kreis um stehendes Quadrat – Welterbesymbol: §§ 127 ff und Annex 2

Tabelle 18: Kennzeichnungen von Denkmalen

Österreichisches Signet und Bundeswappen	Blauweißes Schild	Welterbesymbol
		
		

Das BDA hat bis Ende 2009 Denkmale die im öffentlichen Eigentum stehen erfasst. Dies geschah durch Verordnungen, welche auch auf der Homepage des BDA zu finden und als PDF-Dokumente heruntergeladen werden können. Das DMSG sieht auch vor, dass vom BDA eine Liste aller unbeweglichen Denkmale, die aufgrund eines Bescheides oder einer Verordnung (siehe dazu Kapitel 8.5 „Unterschutzstellung“) unter Denkmalschutz stehen, zu erstellen ist. Diese Liste wurde das erste Mal mit 1.7.2010 veröffentlicht³⁷⁵, sie ist also für jedermann einsehbar. Aufgelegt wird sie wenigstens in allen Landeskonservatoraten und im Internet. Der Liste sollen folgende Daten entnehmbar sein³⁷⁶:

- Bescheidaten, sofern durch Bescheid unter Schutz gestellt,

³⁷⁴ Vgl. WIESHAIDER W.: Denkmalschutzrecht; S. 147 ff.

³⁷⁵ Vgl. Bundesdenkmalamt (BDA): <http://www.bda.at/downloads/> Datum des Zugriffs: 19.12.2009.

³⁷⁶ WIESHAIDER W.: Denkmalschutzrecht; S. 22 f.

- topografische Daten,
- grundbücherliche Daten,
- Eine Charakterisierung des Denkmals in Schlagworten.

8.4 Instrumente des Denkmalschutzrechts

Um die Ziele des Denkmalschutzrechts zu erreichen, stellt das Gesetz den zuständigen Behörden verschiedenartige Instrumente zur Verfügung. Dabei sind folgende zu nennen³⁷⁷:

- Die **Unterschutzstellung** ist dabei sicherlich das zentrale denkmalschutzrechtliche Instrument.

Denkmale an welchen ein öffentliches Interesse besteht werden mit diesem Instrument unter rechtswirksamen Schutz gestellt. Dies kann auf folgende Weise geschehen³⁷⁸:

- ◆ Durch Bescheid nach § 3 DMSG
- ◆ Durch Verordnung nach §§ 2a, 25a DMSG
- ◆ Kraft gesetzlicher Vermutung nach § 2 DMSG

Da das DMSG zahlreiche Restriktionen an die Unterschutzstellung koppelt, sind - insbesondere im Sinne der Grundrechtskonformität - weitere Instrumente von Nöten, um die verbotenen Maßnahmen im Einzelfall für erlaubt erklären zu können. Konkret wird das BDA dabei ermächtigt,

- **Bewilligungen (bescheidmäßige Genehmigung) für Zerstörungen, Veränderungen, Veräußerungen und Belastungen von Denkmalen** zu erteilen.

Hierbei handelt es sich um jenen Punkt, der in dieser Arbeit im Hinblick auf die Bewilligung von Bauprojekten einer näheren Betrachtung unterzogen wird.

- **Genehmigungsinstrumente für die Ausfuhr von Kulturgütern**

Auch Ausfuhr von Denkmalen sind grundsätzlich verboten, diese können aber in Ausnahmefällen gleichermaßen behördlich bewilligt werden.

- **Instrumente der Kulturgüterückholung und -rückführung**

Von den Bestimmungen, die unmittelbar die Ausfuhr von Denkmalen regulieren, sind jene zu unterscheiden, die das BDA zu Maßnahmen

³⁷⁷ Vgl. BLAUENSTEINER B.: Denkmalschutzrecht im Überblick; S. 53 ff.

³⁷⁸ Vgl. WIESHAIDER W.: Denkmalschutzrecht; S. 6.

ermächtigen, die Rückführungen bzw. -holungen bereits widerrechtlich ausgeführter Kulturgüter bewerkstelligen sollen.

- Daneben kommen den Denkmalschutzbehörden ergänzend noch zahlreiche weitere Handlungsmöglichkeiten zu, wie die Vornahme von Sicherungs- und Umgebungsschutzmaßnahmen, die Verhängung von Strafen, die Erteilung von Grabungsbewilligungen oder die Förderungsvergabe.

Grundsätzlich ist gemäß § 30 Abs 1 DMSG **jedermann** verpflichtet, zur Ermittlung und Auffindung von Denkmalen und zur Verzeichnung, zur Beaufsichtigung und Bewahrung vorhandener Denkmalbestände dem BDA und dessen Organen die erforderlichen Auskünfte zu erteilen bzw. die Besichtigung und Untersuchung der in Frage kommenden Gegenstände und vermuteten Bodenfunde zu gestatten.³⁷⁹

Eigentümer oder sonstige für die Instandhaltung geschützter Denkmale **verantwortliche Personen** müssen dem BDA Auskunft über Schäden und Mängel, die an diesen Denkmalen auftreten geben, wobei ist auch deren Ursache zu benennen ist. Besteht die Gefahr der Zerstörung des Denkmals, haben sie von sich aus das BDA von den aufgetretenen Schäden in Kenntnis zu setzen (§ 30 Abs 3 DMSG).³⁸⁰

8.5 Unterschutzstellung

Wie erwähnt kann ein Denkmal

- durch Bescheid (§ 3 DMSG), **(FALL 1)**
- kraft gesetzlicher Vermutung (§ 2 DMSG) oder **(FALL 2)**
- durch Verordnung (§§ 2a, 25a DMSG) **(FALL 3)**

unter Schutz gestellt werden.³⁸¹ Dabei ist anzumerken, dass für unbewegliche Denkmale, welche bis zum 31.12.2009 kraft gesetzlicher Vermutung unter Schutz standen, die gesetzliche Vermutung des öffentlichen Interesses und damit auch der automatisch gesetzliche Schutz mit Ablauf dieses Datums endete.³⁸²

Stößt man im Zuge von Bauarbeiten (Aushubarbeiten etc.) unter der Erd- bzw. Wasseroberfläche auf Gegenstände, die offenkundig dem DMSG unterliegen könnten (Bodendenkmale) ist dies dem BDA anzuzeigen

³⁷⁹ Vgl. BACHMANN S., BAUMGARTNER G., FEIK R., GIESE K.J., JAHNEL D. LIENBACHER G.: Besonderes Verwaltungsrecht; S.294.

³⁸⁰ Vgl. BACHMANN S., BAUMGARTNER G., FEIK R., GIESE K.J., JAHNEL D. LIENBACHER G.: Besonderes Verwaltungsrecht; S.294.

³⁸¹ Vgl. WIESHAIDER W.: Denkmalschutzrecht; S. 6.

³⁸² Vgl. WIESHAIDER W.: Denkmalschutzrecht; S. 17.

(Zufallsfunde von Bodendenkmalen §§ 8 ff DMSG). Der Zustand der Fundstelle und der aufgefundenen Gegenstände ist grundsätzlich bis zum Ablauf von fünf Werktagen ab erfolgter Meldung unverändert zu belassen. Die Arbeiten sind für diesen Zeitraum an der Fundstelle einzustellen. Innerhalb einer Frist von sechs Wochen nach Abgabe der Fundmeldung muss das BDA dann über die Denkmaleigenschaften der Funde entscheiden, bis dahin unterliegen sie den Beschränkungen des DMSG (vorläufige Unterschutzstellung ex lege).

8.5.1 FALL 1: Unterschutzstellung durch Bescheid

In diesem Fall prüft das BDA gemäß § 3 DMSG in einem Verwaltungsverfahren das Vorliegen des öffentlichen Interesses.³⁸³

Parteien in einem solchen Verfahren für unbewegliche Denkmale sind nach § 26 Z 1 DMSG Eigentümer, Landeshauptmann, Gemeinde, Bürgermeister, allenfalls der Bauberechtigte. Als Eigentümer eines unbeweglichen Denkmals iSd DMSG gilt idR derjenige, der im Grundbuch, allenfalls im Eisenbahnbuch als Eigentümer eingetragen ist. Die Einleitung eines Verfahrens zur Unterschutzstellung nach § 3 Abs 1 DMSG kann von Amts wegen oder durch einen Antrag des betreffenden LH's erfolgen. Dem Eigentümer kommt ausschließlich Parteistellung zu.³⁸⁴

Im durchzuführenden **Ermittlungsverfahren** ist, unter Wahrung des **Parteienggehörs**, der maßgebliche Sachverhalt festzustellen, wobei auch hier neben den Vorschriften des DMSG das AVG Anwendung (§§ 37 – 55) findet.³⁸⁵ Wird ein Unterschutzstellungsverfahren eingeleitet, so werden die Parteien darüber schriftlich verständigt. Innerhalb einer Frist von vier Wochen (Datum des Poststempels) können sie sich nun dazu äußern. Hierbei kann aber auch eine Verlängerung dieser Frist beantragt werden.³⁸⁶ Im Rahmen des Parteienggehörs gemäß § 45 Abs 3 AVG haben die Parteien aufgrund des § 3 Abs 2 DMSV weiter ein Recht darauf, dass ihnen Fachgutachten welche im Zuge des Ermittlungsverfahrens erstellt wurden,

- ausdrücklich als Gutachten mitgeteilt werden,
- ihnen damit auch der Name des Verfassers bekannt gemacht wird

³⁸³ Vgl. WIESHAIDER W.: Denkmalschutzrecht; S. 7.

³⁸⁴ Vgl. WIESHAIDER W.: Denkmalschutzrecht; S. 8 f.

³⁸⁵ Vgl. WIESHAIDER W.: Denkmalschutzrecht; S. 10.

³⁸⁶ Vgl. Bundesdenkmalamt (BDA): http://www.bda.at/faq/0/1119/3#id_3, Datum des Zugriffs: 16.04.2010.

- und darüber hinaus die darin zitierte Literatur entweder auszugsweise angeschlossen wird bzw. den Parteien mitgeteilt wird, wo diese eingesehen werden kann.³⁸⁷

Parteien haben auch die Möglichkeit selbst (Gegen-)Gutachten von Sachverständigen ihrer Wahl vorzulegen. Diese unterliegen der freien Beweiswürdigung der Behörde.³⁸⁸

Nach Abschluss des Verfahrens, ist von der Behörde ein **schriftlicher Bescheid über eine etwaige Unterschutzstellung** zu erlassen. Spätestens 3 Monate nach Rechtskraft des ergangenen Bescheides hat das BDA das Grundbuchsgericht über die erfolgte Unterschutzstellung in Kenntnis zu setzen, da diese bei unbeweglichen Denkmälern im Grundbuch (allenfalls Eisenbahnbuch) ersichtlich zu machen ist.³⁸⁹

Bei Gefahr im Verzug hat die Behörde allerdings die Möglichkeit, einen Bescheid auch ohne vorgegangenes Ermittlungsverfahren zu erlassen. Es handelt sich dabei um ein Mandatsverfahren nach § 57 Abs 1 AVG. Nach § 29 Abs 2 DMSG gilt als Gefahr im Verzug jeder Grund für die Annahme, dass die mögliche Zerstörung, Veränderung oder Verbringung eines Denkmals auf andere Weise nicht rechtzeitig verhindert werden könnte. Ein Beispiel dazu wäre etwa, wenn zu befürchten ist, dass der Eigentümer eines Denkmals, welches unter Schutz gestellt werden soll, vor Abschluss eines in Aussicht genommenen Verfahrens, dieses noch schnell verändert oder zerstört.³⁹⁰

8.5.1.1 Rechtsmittel gegen einen Unterschutzstellungsbescheid

Gegen Unterschutzstellungsbescheide des BDA steht die **Berufung an den BM** offen: § 29 Abs 1 DMSG, § 63 Abs 1 AVG. Sie ist **binnen zwei Wochen ab Zustellung beim BDA einzubringen**: § 63 Abs 5 AVG. Bei Gefahr im Verzug kann das BDA die aufschiebende Wirkung der Berufung ausschließen: § 64 Abs 2 AVG, § 29 Abs 2 DMSG. § 64 Abs 2 AVG setzt dazu voraus, dass eine vorzeitige Vollstreckung im Interesse einer Partei oder des öffentlichen Wohles wegen dringend geboten ist. Diese Voraussetzung kann ein Unterschutzstellungsbescheid allein nicht erfüllen. Doch bildet er seinerseits die festere Grundlage für Sicherungsmaßnahmen iSd § 31, die letztlich der Gefahr begegnen. Sieht man ihn daher als notwendigen Teil dieses Maßnahmenbündels, fällt die Diskrepanz zu § 64 Abs 2 AVG dahin.³⁹¹

³⁸⁷ Vgl. WIESHAIDER W.: Denkmalschutzrecht; S. 11.

³⁸⁸ Vgl. WIESHAIDER W.: Denkmalschutzrecht; S. 11.

³⁸⁹ Vgl. WIESHAIDER W.: Denkmalschutzrecht; S. 14 f.

³⁹⁰ Vgl. WIESHAIDER W.: Denkmalschutzrecht; S. 15.

³⁹¹ Vgl. WIESHAIDER W.: Denkmalschutzrecht; S. 16.

Gegen einen **Mandatsbescheid** kann der Adressat binnen **zwei Wochen** ab Zustellung **Vorstellung beim BDA** erheben. Diese Vorstellung hat keine aufschiebende Wirkung: § 57 (2) AVG. Leitet das BDA nicht binnen zwei Wochen nach Einlangen der Vorstellung ein Ermittlungsverfahren ein, tritt der Mandatsbescheid ex lege außer Kraft. Über diesen Umstand kann die Partei eine schriftliche Bestätigung begehren: § 57 (3)AVG.³⁹²

Gegen Bescheide der zweiten Instanz steht die Beschwerde an den Verfassungs-oder Verwaltungsgerichtshof offen.

8.5.2 FALL 2: Unterschutzstellung kraft gesetzlicher Vermutung

Diese Art der Unterschutzstellung bezieht sich auf Denkmale im alleinigen oder überwiegenden Eigentum des Bundes, eines Landes, anderer öffentlich-rechtlicher Körperschaften, Anstalten, Fonds und gesetzlich anerkannter Kirchen und Religionsgesellschaften einschließlich ihrer Einrichtungen, denen nach dem inneren Recht Rechtspersönlichkeit zukommt.³⁹³

Mit 31.12.2009 verlor diese Art der Unterschutzstellung ihre Gültigkeit und wird an dieser Stelle nur mehr der Vollständigkeit halber angeführt.

8.5.3 FALL 3: Unterschutzstellung durch Verordnung

Das BDA konnte bis zum 31.12.2009 unbewegliche Denkmale, die gemäß § 2 oder § 6 Abs 1 DMSG kraft gesetzlicher Vermutung unter Schutz standen, durch Verordnung dem § 2a DMSG unterstellen.³⁹⁴ Damit stehen diese Denkmale auch nach dem 31.12.2009 weiterhin unter Schutz, d.h. die in einem solchen Verfahren erlassenen Verordnungen bleiben in Kraft, bis über das öffentliche Interesse an der Erhaltung der derart geschützten Denkmale mittels Bescheid abgesprochen worden ist. Die Anwendbarkeit des § 2a DMSG, welcher sich lediglich auf unbewegliche Denkmale bezieht lief mit der genannten Frist allerdings ebenfalls aus.³⁹⁵ Die Unterschutzstellung durch Verordnung ist ebenfalls im Grundbuch ersichtlich.³⁹⁶

³⁹² Vgl. WIESHAIDER W.: Denkmalschutzrecht; S. 16.

³⁹³ Vgl. WIESHAIDER W.: Denkmalschutzrecht; S. 16 f.

³⁹⁴ Vgl. BACHMANN S., BAUMGARTNER G., FEIK R., GIESE K.J., JAHNEL D. LIENBACHER G.: Besonderes Verwaltungsrecht; S.291.

³⁹⁵ Vgl. WIESHAIDER W.: Denkmalschutzrecht; S. 20.

³⁹⁶ Vgl. WIESHAIDER W.: Denkmalschutzrecht; S. 18 f.

8.5.4 Wirkung der Unterschutzstellung

§ 4 DMSG normiert, dass bei Denkmälern die unter Denkmalschutz stehen, **die Zerstörung sowie jede Veränderung**, die den Bestand (Substanz), die überlieferte (gewachsene) Erscheinung oder künstlerische Wirkung beeinflussen könnte, **ohne Bewilligung** gemäß § 5 Abs 1 DMSG **verboten** ist. Als bewilligungspflichtig gelten dabei auch etwa Restaurierungen. Eine Ausnahme besteht lediglich für unbedingt notwendige Absicherungsmaßnahmen, welche bei Gefahr im Verzug auch ohne vorherige Zustimmung des BDA erfolgen können. Wobei sie dem BDA allerdings anzuzeigen sind.

Anzumerken ist außerdem, dass nicht nur eine faktische Vernichtung eines Denkmals als Zerstörung gilt sondern auch das absichtliche Unterlassen der für die Instandhaltung des Denkmals absolut notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen. § 4 Abs 1 Z1 DMSG schränkt hier allerdings auf Maßnahmen ein, welche dem Eigentümer (Verantwortlichen) insgesamt zumutbar sind. Liegen Gründe vor, warum den Verantwortlichen die Durchführung dieser Instandhaltungsmaßnahmen dennoch nicht möglich ist, so haben sie dies dem BDA nach Kenntnis binnen zwei Wochen unter Angabe der Gründe, warum sie diese Maßnahmen nicht zu setzen in der Lage sind, schriftlich mitzuteilen.

Wird ein Denkmal widerrechtlich verändert oder gar zerstört kann die BVB auf Antrag des BDA die **Wiederherstellung des vorher bestehenden Zustandes** – soweit möglich, verhältnismäßig und zumutbar – verfügen, wenn dadurch noch zumindest eine Teilunterschutzstellung gerechtfertigt ist (§ 36). Die Anordnung einer solchen Wiederherstellung liegt im Ermessen der Behörde.³⁹⁷

8.5.5 Aufhebung des Denkmalschutzes

Grundsätzlich bleibt ein sich auf ein Denkmal beziehender Schutz bestehen, auch wenn das Denkmal verändert oder zerstört worden ist. Außer eine solche Zerstörung bzw. Veränderung wurde nach § 5 DMSG bewilligt. Ein sogenanntes **Denkmalschutzaufhebungsverfahren** kann das BDA entweder von Amts wegen oder auf Antrag des Eigentümers oder des jeweiligen Landeshauptmanns einleiten. Dabei ist bescheidmäßig festzustellen, dass an der Erhaltung des betreffenden Denkmals kein öffentliches Interesse mehr besteht (§ 5 Abs 7 DMSG). Der Antragsteller hat dabei die geltend gemachten Gründe für das

³⁹⁷ Vgl. BACHMANN S., BAUMGARTNER G., FEIK R., GIESE K.J., JAHNEL D. LIENBACHER G.: Besonderes Verwaltungsrecht; S.293.

Denkmalschutzaufhebungsverfahren nachzuweisen, sofern diese nicht offenkundig sind.³⁹⁸

8.6 Bewilligungsverfahren für die Veränderung oder Zerstörung von Denkmalen (Denkmalschutzaufhebungsverfahren)

Die Zerstörung oder Veränderung von Denkmalen, die unter Denkmalschutz stehen ist ohne Bewilligung nach dem DMSG verboten. Für unbedingt notwendige Absicherungsarbeiten und Gefahr im Verzug besteht allerdings eine Ausnahmeregelung, in diesem Fall genügt eine bloße Anzeige.³⁹⁹

In Hinblick auf die Erteilung einer Bewilligung, ist zwischen einer bloßen **Veränderung** und der **Zerstörung** eines Denkmals zu unterscheiden. Das DMSG sieht hier einerseits im Rahmen der Strafbestimmungen (§ 37 Abs 1 und 2) verschiedene Rechtsfolgen vor, andererseits ist eine Unterscheidung aber auch in Zerstörungs- und Veränderungsverfahren von Bedeutung, da das BDA bei der Genehmigungsabwägung selbstverständlich zu berücksichtigen hat, ob ein Denkmal gänzlich zerstört oder lediglich verändert werden soll.⁴⁰⁰

Unter einer **Veränderung** ist eine Maßnahme zu verstehen, welche die Substanz, die gewachsene Erscheinung oder die künstlerische Wirkung des Denkmals oder auch nur Teile eines Denkmals bzw. Ensembles beeinflussen könnte. Anzumerken ist, dass bereits die Möglichkeit einer Beeinflussung der genannten Kriterien die Bewilligungspflicht auslöst. Damit muss das BDA schon vor Beginn der Veränderungsarbeiten eingebunden werden, um deren Auswirkungen zu beurteilen.⁴⁰¹

Unter der **Zerstörung** eines Denkmals fällt nicht nur

- die **tatsächliche Vernichtung**, sondern auch
- die **teilweise Vernichtung**, wenn die Bedeutung der von der Vernichtung ausgesparten Teile so abgenommen hat, dass ihre Erhaltung nicht mehr im öffentlichen Interesse gelegen wäre;
- dass **absichtliche Unterlassen unbedingt notwendiger Instandhaltungsarbeiten**, in der offenbaren Absicht das Denkmal zu zerstören.⁴⁰²

³⁹⁸ Vgl. WIESHAIDER W.: Denkmalschutzrecht; S. 23.

³⁹⁹ Vgl. WIESHAIDER W.: Denkmalschutzrecht; S. 25.

⁴⁰⁰ Vgl. BLAUENSTEINER B.: Denkmalschutzrecht im Überblick; S. 84.

⁴⁰¹ Vgl. WIESHAIDER W.: Denkmalschutzrecht; S. 25.

⁴⁰² Vgl. WIESHAIDER W.: Denkmalschutzrecht; S. 26.

Eine vorsätzliche Veränderung oder Zerstörung eines Denkmals ist strafbar.⁴⁰³

8.6.1 Das Bewilligungsverfahren nach dem DMSG

Möchte nun Jemand ein Gebäude, welches unter Denkmalschutz steht baulich verändern oder abbrechen, so hat er, neben dem Einholen einer baubehördlichen Bewilligung, einen diesbezüglichen Antrag an das BDA zu richten. Zielführend ist es dabei, sich bereits im Vorfeld mit dem BDA in Verbindung zu setzen, um zulässige Möglichkeiten (Planungsvarianten) zu erörtern. So können unnötige Kosten vermieden werden (z.B. Planungskosten). Liegt schließlich eine entsprechende Planung (im Falle einer Veränderung) des denkmalgeschützten Gebäudes vor, ist ein Ansuchen für die Bewilligung der Arbeiten beim BDA bzw. beim jeweils zuständigen Landeskonservatorat einzubringen.

8.6.1.1 Bewilligungsansuchen

Ein Verfahren zur Bewilligung von Veränderung oder Zerstörung eines Denkmals wird durch einen schriftlichen Antrag eingeleitet.⁴⁰⁴ Gemäß § 7 Abs 1 DMSV können Anträge auf Bewilligung der Veränderung von Denkmalen jedoch beim BDA auch schriftlich zu Protokoll gegeben werden. Zur Antragstellung berechtigt sind:

- Der **LH** gemäß § 26 Z 4 DMSG
- **Parteien** im Sinne des § 8 AVG (erforderlich ist hier ein Rechtsanspruch oder ein rechtliches Interesse an der Sache), das schließt neben dem **Eigentümer** auch sämtliche **Miteigentümer** und von diesen verschiedene Personen ein, sofern dies zur Wahrung ihrer Rechte erforderlich ist.

Der Antragsteller hat dabei die geplante Veränderung oder Zerstörung des geschützten Objekts zu begründen und diese Gründe nachzuweisen.⁴⁰⁵

Einem **schriftlichen Antrag auf Bewilligung einer Veränderung** sind **folgende Unterlagen** anzuschließen:

- Lt. § 7 Abs 2 DMSV ausreichend fachgerechte Pläne der beabsichtigten Arbeiten – dies kann von einfachen Skizzen bis zu Plänen mit hohem Detailierungsgrad reichen, idR wird es sich

⁴⁰³ Vgl. WIESHAIDER W.: Denkmalschutzrecht; S. 25 ff.

⁴⁰⁴ Vgl. WIESHAIDER W.: Denkmalschutzrecht; S. 30.

⁴⁰⁵ Vgl. BLAUENSTEINER B.: Denkmalschutzrecht im Überblick; S. 85.

allerdings wie im Baubewilligungsverfahren nach den BauO um **Einreichpläne** (nach der DMSV **mindestens in 2-facher Ausfertigung; idR sollten Plänen in 3-facher Ausfertigung vorgelegt werden**) handeln, wie sie in dieser Arbeit bereits beschrieben wurden.

- Eine **Baubeschreibung** (nach der DMSV **mindestens in 2-facher Ausfertigung bzw. 3-fach**)

Aus diesen Unterlagen muss sich die zur Bewilligung beantragte Veränderung im Bestand, der überlieferten Erscheinung oder künstlerischen Wirkung des Denkmals, für die Behörde nachvollziehbar ergeben. Sind die angeschlossenen Unterlagen nicht ausreichend, hat die Behörde (BDA) die unverzügliche Behebung dieses Mangels zu veranlassen (§ 7 Abs 3 DMSV und § 13 Abs 3 AVG). Das Ansuchen ist dem Bauwerber unter Setzung einer angemessenen Frist zur Behebung des Mangels, zurückzustellen. Wird der Mangel innerhalb dieser Frist behoben, gilt das Ansuchen als ursprünglich richtig eingebracht (§ 13 Abs 3 AVG).

Handelt es sich bei den geplanten Veränderungen (Baumaßnahmen am Denkmal) ausschließlich um Instandhaltungs- und Reparaturmaßnahmen im üblichen notwendigen Umfang, so können Ansuchen auch bloß mündlich (auch telefonisch) oder schriftlich wenigstens zwei Monate vor Beginn der Arbeiten in Form einer Anzeige an das BDA gestellt werden. Hierbei hat der Antragsteller ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass es sich eben nur um Arbeiten wie im vorhergehenden Satz beschrieben handelt (§ 5 Abs 2 DMSG). In einem solchen Fall entfällt zunächst auch die Pflicht zur Beibringung von Plänen und Baubeschreibung.⁴⁰⁶ Das BDA kann entsprechende Unterlagen dennoch auch in diesem Fall, im Interesse fachgerechter Erhaltung des Denkmals und um eine Zustimmung nicht verweigern zu müssen, fordern (§ 7 DMSV Abs 4).

8.6.1.2 Das Ermittlungsverfahren

Die grundlegenden Regeln wie das Ermittlungsverfahren zur Bewilligung von Veränderung oder Zerstörung eines Denkmals zu führen ist, beschreibt auch hier das AVG, welches - wie im Kapitel zu den „Verwaltungsverfahrenrechtlichen Grundlagen“ beschrieben - die Grundlage aller verwaltungsrechtlichen Gegebenheiten in Österreich ist. Es findet auch in diesem Fall das AVG subsidiäre Anwendung. Die Grundätze des Ermittlungsverfahrens nach dem AVG wurden bereits im Rahmen der Ausführungen zum Baubewilligungsverfahren ausdrücklich

⁴⁰⁶ Vgl. WIESHAIDER W.: Denkmalschutzrecht; S. 31.

beschrieben und werden hier nicht mehr explizit angeführt. An dieser Stelle werden nur mehr die Besonderheiten im Bewilligungsverfahren nach dem DMSG erläutert.

Im Ermittlungsverfahren (§ 39 AVG) hat das BDA alle vom Antragsteller geltend gemachten oder von Amts wegen wahrgenommenen Gründe - diese können sowohl im öffentlichen wie auch im privaten Interesse begründet liegen -, die für eine Zerstörung oder Veränderung sprechen, gegenüber jenen Gründen abzuwägen, die für eine unveränderte Erhaltung des Denkmals sprechen (§ 5 Abs 1 DMSG). Abweichend von § 39 Abs 2 AVG, hat sich das BDA in diesem Genehmigungsverfahren nur mit solchen Gründen auseinanderzusetzen, die von einer Partei vorgebracht wurden.⁴⁰⁷

Vor einer Bewilligung zur Zerstörung eines unbeweglichen Denkmals ist außerdem, gemäß § 5 DMSG – außer bei Gefahr im Verzug oder wenn es sich um Bodendenkmale handelt – der **Denkmalbeirat** (§ 15 DMSG) zu hören. Der Denkmalbeirat ist ein Gremium zur Beratung des BDA in Fragen des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege. Ihm kommt vor der Erteilung der Bewilligung zur Zerstörung eines unbeweglichen Denkmals, ein besonderes Anhörungsrecht zu. Die Äußerungsfrist für die Abgabe einer Stellungnahme beträgt dabei drei Monate (§ 15 Abs 4 DMSG).⁴⁰⁸ Äußert sich der Denkmalbeirat nicht innerhalb dieser Frist, so ist anzunehmen, dass seitens des Beirats gegen die vorgesehenen Maßnahmen keine Bedenken bestehen. Über Ersuchen des BDA erstattet der Beirat auch Gutachten und Äußerungen über spezielle Probleme des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege. Wann eine Missachtung dieses Anhörungsrechtes vorliegt und welche Rechtsfolgen dabei eintreten, regelt das DMSG nicht eigens, an dieser Stelle muss wiederum auf die allgemeinen Regeln des Verwaltungsverfahrensrechts zurückgegriffen werden. Das BDA muss sich jedenfalls mit den Äußerungen des Denkmalbeirats argumentativ auseinandersetzen oder anders: Entweder der Äußerung ganz folgen oder die (auch gänzliche) Abweichung begründen.⁴⁰⁹

VERFAHRENSKONZENTRATION

Wird ein Verfahren zur Bewilligung von Baumaßnahmen an Bauwerken die dem Denkmalschutz unterliegen aufgrund anderer bundesrechtlicher Vorschriften als konzentriertes Verfahren geführt, so verliert das BDA seine verfahrensleitende Funktion hinsichtlich des DMSG.⁴¹⁰ Nach § 5

⁴⁰⁷ Vgl. BLAUENSTEINER B.: Denkmalschutzrecht im Überblick; S. 85.

⁴⁰⁸ Vgl. WIESHAIDER W.: Denkmalschutzrecht; S. 154.

⁴⁰⁹ Vgl. WIESHAIDER W.: Denkmalschutzrecht; S. 155.

⁴¹⁰ Vgl. WIESHAIDER W.: Denkmalschutzrecht; S. 33.

Abs 8 DMSG sind einem solchen Verfahren allerdings entsprechende Sachverständige beizuziehen, die vom BDA nominiert werden, es sei denn, das BDA verzichtet auf eine Nominierung oder gibt innerhalb einer zu setzenden, eine Woche nicht unterschreitenden Frist keine Nominierung ab. Dem BDA kommt in diesen Verfahren Parteistellung zu. In folgenden Fällen kommt es jedenfalls zu einer solchen Verfahrenskonzentration,

- Wenn eine Bewilligungsverfahren nach dem UVP-G,
- nach der GewO⁴¹¹ oder
- in einigen Fällen auch nach dem AWG 2002 durchzuführen ist.

Die Ausgestaltung eines konzentrierten Verfahrens zeigt sich allerdings sehr unterschiedlich. Während dem BDA im UVP-Verfahren umfassende Mitwirkungsbefugnisse eingeräumt werden, erfolgt in Verfahren nach der GewO eine bloße Mitwirkung des Denkmalschutzrechts.⁴¹²

Die GewO schreibt für alle gewerberechtigten Betriebsanlagengenehmigungsverfahren vor, dass die materiell rechtlichen Regelungen aller sonstigen bundesrechtlichen Vorschriften nach denen ein eigenes Bewilligungsverfahren durchzuführen wäre, bei der Erteilung der gewerberechtigten Genehmigung mit anzuwenden sind. Eine erteilte gewerberechtliche Betriebsanlagengenehmigung gilt also auch als die möglicherweise erforderliche denkmalschutzrechtliche Genehmigung. Es entfallen sonstige bundesrechtliche Bewilligungsverfahren, wie eben auch jenes nach dem DMSG.⁴¹³ Das BDA verliert seine Zuständigkeit als verfahrensleitende Behörde, diese Funktion übernimmt in diesem Fall die zuständige Anlagenbehörde. Für UVP-pflichtige Anlagen gilt dies allerdings nicht und auch das Abfallwirtschaftsgesetz, sieht für einige Anlagen vor, dass das Genehmigungsverfahren bei den Abfallbehörden konzentriert wird.⁴¹⁴

Das UVP-G schreibt in § 3 Abs 3 die Mitwirkung des entsprechenden materiellen Verwaltungsrechts vor, sohin im gegenständlichen Fall das DMSG. Das BDA wird iSd § 2 Abs 1 UVP-G als mitwirkende Behörde am UVP-Verfahren umfassen beteiligt. Dazu gehört⁴¹⁵:

- Legitimation für einen Feststellungsantrag, ob für ein Verfahren eine UVP durchzuführen ist (§ 3 Abs 7 UVP-G)

⁴¹¹ Vgl. WIESHAIDER W.: Denkmalschutzrecht; S. 33 ff.

⁴¹² Vgl. WIESHAIDER W.: Denkmalschutzrecht; S. 34.

⁴¹³ Vgl. BACHMANN S., BAUMGARTNER G., FEIK R., GIESE K.J., JAHNEL D. LIENBACHER G.: Besonderes Verwaltungsrecht; S.178.

⁴¹⁴ Vgl. BACHMANN S., BAUMGARTNER G., FEIK R., GIESE K.J., JAHNEL D. LIENBACHER G.: Besonderes Verwaltungsrecht; S.178.

⁴¹⁵ Vgl. WIESHAIDER W.: Denkmalschutzrecht; S. 33.

- Beziehung bei der Stellungnahme im Vorverfahren (§ 4 Abs 2 UVP-G)
- Stellungnahmerecht zur UVP-Erklärung; Mitwirkung an der fachlichen und rechtlichen Beurteilung des Vorhabens; Vorschlagsrecht für Fachgutachter (§ 5 Abs 3 UVP-G)
- Recht auf unverzügliche Übermittlung des Umweltverträglichkeitsgutachtens (§ 13 Abs 1 UVP-G)
- Teilnahmerecht an der mündlichen Verhandlung (§ 16 Abs 1 UVP-G)
- Beziehung zum entsprechenden Detailverfahren, zur Abnahmeprüfung und zur Nachkontrolle (§§ 18 Abs 2, 20 Abs 2, 21 Abs 1 UVP-G)

8.6.1.3 Entscheidung über das Ansuchen

Eine Entscheidung über das Ansuchen, hat das BDA **innerhalb sechs Monaten** ab Einbringung des Antrages zu treffen (§ 73 Abs 1 AVG). Handelt es sich bloß um **Instandhaltungs- und Reparaturmaßnahmen** im üblichen notwendigen Umfang, verkürzt sich die Entscheidungsfrist des BDA auf **sechs Wochen** (§ 5 Abs 2 DMSG). Die Behörde kann Anträgen stattgeben, sie abweisen oder ihnen teils stattgeben und teils abweisen. Die Entscheidung hat grundsätzlich nach § 28 Abs 1 DMSG, per schriftlichen **Bescheid** zu ergehen. Dieser hat auch bei voller Stattgebung eine Begründung zu enthalten.⁴¹⁶ § 58 Abs 2 AVG hinsichtlich einer möglichen Begründungsfreiheit gilt hier nicht. Ausgenommen von diesen Geboten sind lediglich Bescheide gemäß § 5 Abs 2 DMSG über Instandsetzungsmaßnahmen, sowie § 5 Abs 3 DMSG über Detailmaßnahmen, wobei diese Bescheide auch mündlich erlassen werden können und bei voller Stattgebung auch keiner Begründung bedürfen (§ 28 Abs 1 DMSG). Anzumerken ist, dass mündliche Bescheide in diesem Fall einer Festhaltung in Form eines Aktenvermerkes bedürfen, welcher als Niederschrift im Sinne des § 62 Abs 2 AVG gilt.⁴¹⁷ Der Antragsteller hat dabei die Möglichkeit, über Ersuchen – gemäß § 62 Abs 3 AVG spätestens drei Tage nach der mündlichen Verkündigung des Bescheides - eine Abschrift dieses Aktenvermerkes zu erhalten (§ 8 Abs 2 DMSVO) und damit eine schriftliche Ausfertigung des mündlichen Bescheides. Die eingereichten Pläne bilden einen integrierenden Bestandteil des Bescheides (§ 28 Abs 1 DMSG) und werden demnach dem Bescheid angeschlossen.

⁴¹⁶ Vgl. WIESHAIDER W.: Denkmalschutzrecht; S. 31.

⁴¹⁷ Vgl. WIESHAIDER W.: Denkmalschutzrecht; S. 32.

Ein stattgebender Bescheid kann die Entscheidung über Detailfragen auch einem Ergänzungsbescheid vorbehalten. Dies kann der Fall sein, wenn etwa über bestimmte Maßnahmen erst im Zuge der Durchführung der Arbeiten entschieden werden kann. Um welche Details es sich dabei handelt, ist allerdings zuvor im (ersten) Bescheid ausdrücklich zu benennen (§ 8 Abs 1 DMSVO).⁴¹⁸

Eine **erteilte Bewilligung** zur Zerstörung oder Veränderung **erlischt**, wenn der Antragsteller nicht **innerhalb von drei Jahren** mit den Arbeiten beginnt. Eine antragsbedingte Verlängerung bis zu insgesamt drei weiteren Jahren ist nach dem DMSG allerdings möglich und jedenfalls dann zu erteilen, wenn die Verzögerung durch andere behördliche Verfahren verursacht wurde (§ 5 Abs 6 DMSG).

Eine **Berufung** (siehe auch Kapitel 4.6 „Rechtsschutz“) gegen den ergangenen Bescheid steht nach § 29 Abs 1 und § 63 Abs 1 AVG an den Bundesminister offen.⁴¹⁹ Trifft die Behörde innerhalb der entsprechenden Frist keine Entscheidung kann der Antragsteller auch einen Devolutionsantrag (siehe Kapitel 4.6 „Rechtsschutz“) an das Bundesministerium für Unterricht, Kunst und Kultur richten.

8.6.1.4 Sonderfall: Dem Gottesdienst gewidmete Denkmale

Eine nicht unerhebliche Zahl an Denkmalen befindet sich im Besitz von Kirchen bzw. Religionsgemeinschaften. Für sie gelten bestimmte Sonderregelungen, da hier nicht nur die Eigentumsfreiheit, sondern auch die Religionsfreiheit als verfassungsgesetzlich geschütztes Grundrecht die Ausgestaltung der einfachgesetzlichen Rechtslage beeinflusst.⁴²⁰ So normiert § 5 Abs 4 DMSG das unbeschadet der sonstigen Bestimmungen des § 5 DMSG (Denkmalschutzaufhebungsverfahren) einem Antrag auf Veränderung eines dem Gottesdienst gewidmeten Denkmals - samt zugehöriger Nebenobjekte - einer **gesetzlich anerkannten** Kirche oder Religionsgesellschaft einschließlich ihrer Einrichtungen auf **jeden Fall so weit stattzugeben ist, als die Veränderung für die Abhaltung des Gottesdienstes und der Teilnahme der Gläubigen daran nach den zwingenden oder zumindest allgemein angewandten liturgischen Vorschriften der gesetzlich anerkannten Kirche oder Religionsgesellschaft notwendig ist**. Als notwendig gelten dabei:

- Jedenfalls alle Vorschriften, ohne deren Beachtung die regelmäßige Abhaltung allgemeiner Gottesdienste - einmalige besondere

⁴¹⁸ Vgl. WIESHAIDER W.: Denkmalschutzrecht; S. 31.

⁴¹⁹ Vgl. WIESHAIDER W.: Denkmalschutzrecht; S. 31.

⁴²⁰ Vgl. WIESHAIDER W.: Denkmalschutzrecht; S. 135.

Festereignisse oder solche, die etwa alle zehn Jahre stattfinden, fallen hier nicht darunter⁴²¹ - nicht gestattet wäre und

- auch jene Umstände, die den Gläubigen die regelmäßige Teilnahme am Gottesdienst in ausreichendem Maße und in zumutbarer, würdiger Weise ermöglicht.

Art und Umfang der Notwendigkeit ist auf Verlangen des BDA durch eine von der zuständigen Oberbehörde der betreffenden Kirche oder Religionsgesellschaft ausgestellte **Bescheinigung** nachzuweisen. In dieser Bescheinigung ist auch darzulegen,

- welche Konsequenzen sich daraus ergeben würden, wenn den Veränderungen nicht in der beantragten Weise oder im beantragten Umfang entsprochen würde;
- außerdem ist in dieser Bescheinigung auch zu allfällig bereits gemachten Gegenvorschlägen des Bundesdenkmalamtes Stellung zu nehmen.

Zu erwähnen ist überdies, dass bei Verfahren die Denkmale in kirchlichem Eigentum betreffen ein Vertreter der jeweiligen gesetzlich anerkannten Kirche oder Religionsgemeinschaft in diesem Verfahren dem Denkmalbeirat als nicht ständiges Mitglied beizuziehen ist (§ 15 Abs 1 DMSG).

8.6.2 Umgebungsschutz

Neben geschützten unbeweglichen Denkmalen unterliegt auch deren Umgebung bestimmten Beschränkungen, wenn andernfalls Bestand oder Erscheinungsbild des betreffenden Denkmals gefährdet oder beeinträchtigt wäre (§ 7 DMSG).⁴²² § 7 Abs 1 DMSG spricht davon, dass sich eine Gefährdung in dieser Hinsicht etwa durch Anbringen von Reklameschildern, Schaukästen, Aufschriften oder Ähnlichem ergeben könnte. Um solche Beeinträchtigungen zu vermeiden, hat die zuständige BVB auf Antrag des BDA oder - bei Gefahr im Verzug – von Amts wegen Verbote zu erlassen. Solche Verbote und Anordnungen werden, wenn sie sich an einen unbestimmten Personenkreis wenden, durch Verordnung, bei bestimmtem Personenkreis durch einen Bescheid erlassen. In einem entsprechenden Verfahren haben **Parteistellung**⁴²³:

- Die Eigentümer gemäß § 8 AVG (erforderlich ist ein Rechtsanspruch oder rechtliches Interesse an der Sache) iVm §§ 353 f ABGB und

⁴²¹ Vgl. WIESHAIDER W.: Denkmalschutzrecht; S. 139.

⁴²² Vgl. WIESHAIDER W.: Denkmalschutzrecht; S. 49.

⁴²³ Vgl. WIESHAIDER W.: Denkmalschutzrecht; S. 49 f.

- das BDA gemäß § 26 Z 7 DMSG

Grundsätzlich steht hier die **Berufung** an den LH und den BM offen (§ 29 Abs 1 DMSG, § 63 Abs 1 AVG).⁴²⁴

Da eine weitergehende Regelung, d.h. eine Regelung welche auch die Errichtung von störenden Bauten (Bauführungen) in den denkmalschutzrechtlichen Umgebungsschutz einschließt, aufgrund der Kompetenzbestimmungen der Art 10 Abs 1 Z 13 und Art 15 Abs 1 B-VG nicht möglich ist, – derartige ins Bauwesen fallende Regelungen fallen in Kompetenz der Länder – wird ab dieser Grenze auf die in den entsprechenden Gesetzen erlassenen Ortsbildschutzbestimmungen (siehe Kapitel 9 „Ortsbildschutz“) der Länder verwiesen.⁴²⁵ Dabei kann auch auf eine Erkenntnis des VfGH hingewiesen werden (VfSlg 14266 / 29.9.1995), wonach ein Umgebungsschutz bei Bauführungen aufgrund des DMSG für unzulässig erklärt wird.

8.7 Behördenzuständigkeiten nach dem DMSG

Siehe Kapitel 4.4.4 „Zuständigkeiten und Instanzen nach dem DMSG“.

⁴²⁴ Vgl. WIESHAIDER W.: Denkmalschutzrecht; S. 50.

⁴²⁵ Vgl. WIESHAIDER W.: Denkmalschutzrecht; S. 49.

9 Ortsbildschutz

Der baurechtliche Ortsbildschutz zielt auf die Erhaltung des äußeren Erscheinungsbilds eines Objekts auf das Stadt- oder Ortsbild ab, während es beim Denkmalschutz darum geht, die Bausubstanz aufgrund ihres künstlerischen Wertes vor Schäden zu bewahren.⁴²⁶ Ortsbildschutz beinhaltet somit auch einen erweiterten Schutz der Umgebung geschützter Denkmale und jener Denkmale die, aus welchen Gründen auch immer, nicht im Sinne des DMSG geschützt werden. Diese Umstände zeigen sehr deutlich wie sehr hier bundes- und landesrechtliche Normen zum Schutz von Denkmalen ineinander greifen.⁴²⁷

Bedingt durch die verfassungsrechtliche Kompetenzverteilung zwischen Bund und Ländern haben alle Länder Bestimmungen zum Ortsbildschutz erlassen, welche z.T. in eigenen Gesetzen und z.T. in den BauO ihren Niederschlag gefunden haben.⁴²⁸ Auch hier existieren innerhalb Österreichs neun teilweise unterschiedliche Regelungen. Exemplarisch sei in dieser Arbeit die rechtliche Situation im Bundesland Steiermark dargestellt.

9.1 Ortsbildschutz in der Steiermark

Unter Orts- und Stadtbild versteht man in erster Linie die bauliche Ansicht eines Ortes oder Ortsteiles innerhalb einer Gemeinde, gleichgültig, ob nun die Betrachtung von innen oder von einem Standpunkt außerhalb des Ortes erfolgt. Geprägt wird dieses Ortsbild daher grundsätzlich von den baulichen Anlagen eines Ortes selbst. Der Schutz des Ortsbildes umfasst den Schutz baulicher Anlagen und öffentlicher Flächen aber auch der bildhaften Wirkung etwa von Grünanlagen, Parklandschaften, etc. eines Ortes (siehe auch Kapitel 8.2 „Kompetenzrechtliche Grundlagen des Denkmalschutzrechts“)⁴²⁹.

Neben jenen Bereichen des Ortsbildschutzes die bereits im Stmk. BauG ihren Niederschlag gefunden haben, gibt es in der Steiermark im Wesentlichen zwei Rechtsnormen zum Ortsbildschutz:

- Das **Ortsbildgesetz 1977 (OBG 1977)** und
- das **Grazer Altstadterhaltungsgesetz 2008 (GAEG 2008)**.

⁴²⁶ Vgl. BLAUENSTEINER B.: Denkmalschutzrecht im Überblick; S. 37.

⁴²⁷ Vgl. WIESHAIDER W.: Denkmalschutzrecht; S. 50.

⁴²⁸ Vgl. WIESHAIDER W.: Denkmalschutzrecht; S. 50.

⁴²⁹ Vgl. Das Land Steiermark – Altstadterhaltung und Ortsbildschutz: <http://www.verwaltung.steiermark.at/cms/beitrag/10006795/150268/>, Datum des Zugriffs: 18.05.2010.

Beide Gesetze beziehen sich auf jeweils von der Landesregierung durch Verordnung festgelegte Schutzgebiete bzw. die im Gesetz genannten. Außerhalb dieser Schutzgebiete gilt der Ortsbildschutz des Stmk. BauG. Derzeit gibt es in der Steiermark 68 Schutzgebiete⁴³⁰ auf die das OBG 1977 anzuwenden ist und 5 Schutzzonen in der Stadt Graz, für welche das GAEG 2008 gilt.

9.1.1 Das Grazer Altstadterhaltungsgesetz 2008 (GAEG 2008)

Die Altstadterhaltung gilt als Sonderform des Ortsbildschutzes.⁴³¹ In Form des GAEG 2008, werden Schutzbestimmungen konkret für die Grazer Altstadt festgelegt, um ihr historisch wertvolles Erscheinungsbild, ihre Baustruktur und –substanz vor Zerstörung zu schützen und für die Aktivierung ihrer vielfältigen urbanen Funktion - wie es in § 1 GAEG heißt – zu sorgen. Der örtliche **Anwendungsbereich dieses Gesetzes** erstreckt sich auf die dort **festgelegten Schutzgebiete**, bestehend aus einer Kernzone (Zone 1) und den weiteren Zonen 2, 3, 4 und 5. Grundsätzlich gelten die Bestimmungen des GAEG 2008 für alle Zonen in gleichem Maße, eine Ausnahme bildet lediglich § 9 betreffend der Nutzung von Gebäuden in der Kernzone. Die dort normierten Bestimmungen sollen nur in der Kernzone zur Anwendung kommen. Die Kernzone ist UNESCO-Weltkulturerbe. Zone 2 ist in diesem Zusammenhang auch als Pufferzone zu sehen. Die planliche Darstellung und verbindliche Festlegung der Schutzzonen erfolgt in den Anlagen zum GAEG 2008.⁴³² § 3 GAEG normiert außerdem, dass die Stadt eine Evidenz des Baubestandes anzulegen und zu führen hat, welche während der Amtsstunden im Magistrat der allgemeinen Einsicht zugänglich zu machen ist. Über diese Evidenz hinaus wird von der Bau- und Anlagenbehörde der Stadt Graz für Gebäude im Schutzgebiet gesondert eine „Rote Liste“ geführt und der bauliche Zustand auf Bauschäden und Baugebrechen in regelmäßigen Abständen überprüft und kontrolliert.⁴³³ In diesem Zusammenhang wird den Organen der Stadt, sowie den Mitgliedern der Altstadt Sachverständigenkommission (ASVK) und der Altstadtanwältin/dem Altstadtanwalt ein Auskunfts- und Zutrittsrecht zu den betreffenden Gebäuden eingeräumt. Dieses

⁴³⁰ Vgl. Das Land Steiermark – Erläuterungen zum Grazer Altstadterhaltungsgesetz und Ortsbildschutz: <http://www.verwaltung.steiermark.at/cms/beitrag/10006795/150268/>, Datum des Zugriffs: 18.05.2010.

⁴³¹ Vgl. Das Land Steiermark – Erläuterungen zum Grazer Altstadterhaltungsgesetz 2008: <http://www.umwelt.steiermark.at/cms/beitrag/11075591/2321771/>, Datum des Zugriffs: 28.05.2010.

⁴³² Vgl. Das Land Steiermark – Erläuterungen zum Grazer Altstadterhaltungsgesetz 2008: <http://www.umwelt.steiermark.at/cms/beitrag/11075591/2321771/>, Datum des Zugriffs: 29.05.2010.

⁴³³ Vgl. Das Land Steiermark – Erläuterungen zum Grazer Altstadterhaltungsgesetz 2008: <http://www.umwelt.steiermark.at/cms/beitrag/11075591/2321771/>, Datum des Zugriffs: 29.05.2010.

Auskunfts- und Zutrittsrecht ist ähnlich den Bestimmungen der §§ 37 Abs.1 und 39 Abs. 5 Stmk. BauG ausgeformt.⁴³⁴

Das Land Steiermark stellt auch im Internet digitale Darstellungen der Schutzzonen unter <http://www.gis.steiermark.at> und http://app.luis.steiermark.at/agis/baukultur/altstadtgraz/asvk_graz.htm zur Verfügung. Die folgenden Abbildungen zeigen ein paar Ausschnitte aus der hierfür ins Leben gerufenen Plattform AGIS – Altstadt Graz Informationssystem.

⁴³⁴ Das Land Steiermark – Erläuterungen zum Grazer Altstadterhaltungsgesetz 2008: <http://www.umwelt.steiermark.at/cms/beitrag/11075591/2321771/>. Datum des Zugriffs: 29.05.2010.



Abbildung 38: Startseite AGIS – Altstadt Graz Informationssystem⁴³⁵

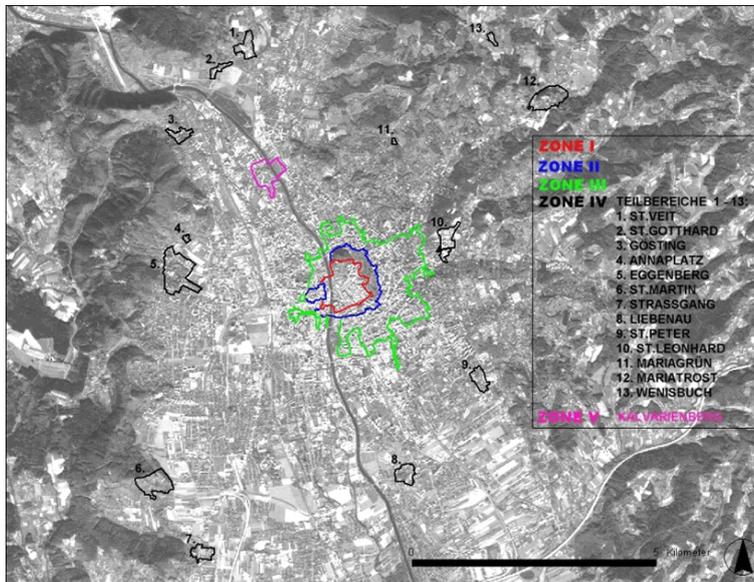
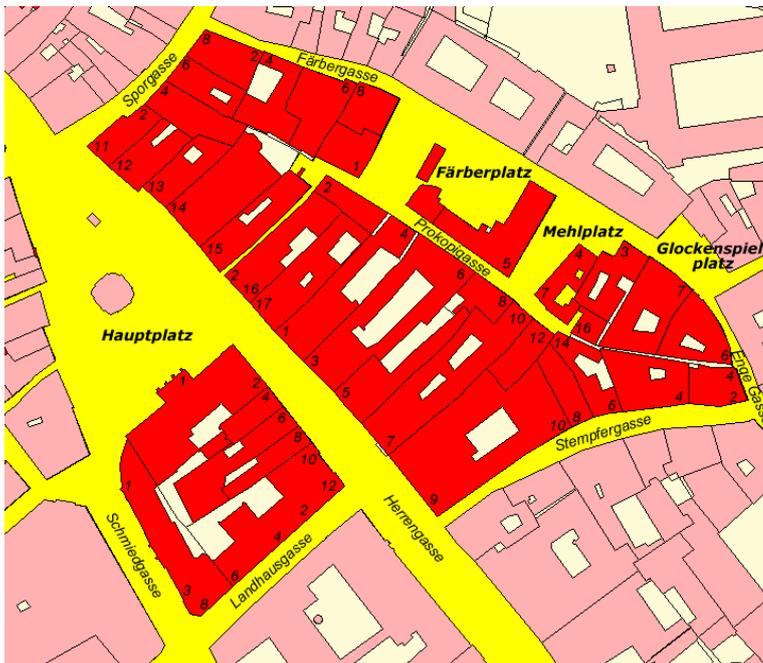


Abbildung 39: AGIS - Zonenübersicht⁴³⁶

⁴³⁵ AGIS – Altstadt Graz Informationssystem: http://app.luis.steiermark.at/agis/baukultur/altstadtgraz/asvk_graz.htm, Datum des Zugriffs: 20.05.2010.

⁴³⁶ AGIS – Altstadt Graz Informationssystem: http://app.luis.steiermark.at/agis/baukultur/altstadtgraz/web/asvk_graz.htm, Datum des Zugriffs: 20.05.2010.



Durch „Anklicken“ (auf der Plattform AGIS) eines der rot markierten Objekte können weitere Daten dazu abgefragt werden.

Abbildung 40: AGIS – Kartenausschnitt Zone 1: Innere Stadt - Hauptplatz⁴³⁷

9.1.1.1 Begriffsbestimmungen nach dem GAEG 2008

ASVK (Altstadt Sachverständigenkommission):

Die ASVK ist ein Gutachtergremium, das im Bauverfahren innerhalb der Schutzzonen nach dem Grazer Altstadterhaltungsgesetz 2008 (GAEG) gehört werden muss, da sonst der Baubescheid mit Nichtigkeit bedroht werden kann. Die Gutachten sind jedoch, wie andere Gutachten auch, für die Baubehörde nicht verbindlich, werden aber in ca. 90 % der Fälle als Grundlage für die behördliche Entscheidung genommen.⁴³⁸ Ein solches Gutachten wird von der Behörde immer vor Erlassung eines Bewilligungsbescheides nach dem GAEG eingeholt. Für den Bauwerber besteht die gesetzlich geschaffene Möglichkeit, bereits vor Einbringung eines Bewilligungsansuchens zu einem geplanten Bauvorhaben, an die ASVK eine diesbezügliche Anfrage zu richten (mehr dazu auf den folgenden Seiten).

⁴³⁷ AGIS – Altstadt Graz Informationssystem: http://app.luis.steiermark.at/agis/baukultur/altstadtgraz/web/asvk_graz.htm, Datum des Zugriffs: 20.05.2010.

⁴³⁸ Vgl. Das Land Steiermark: <http://www.umwelt.steiermark.at/cms/ziel/686617/DE/>, Datum des Zugriffs: 11.06.2010.

Altstadanwaltschaft (Altstadanwalt)⁴³⁹:

Im Zuge der Novellierung des GAEG im Jahr 2008 wurde mit der Altstadanwaltschaft eine unabhängige (weisungsungebunden) Schutzinstanz der Grazer Altstadt geschaffen. Dem Altstadanwalt wird diesbezüglich eine Reihe von Rechten eingeräumt. Unter Anderem erhält er **Parteistellung** in Verfahren im Anwendungsbereich des GAEG – ausgenommen Strafsachen. Baubehördliche Bescheide die das Schutzgebiet betreffen werden von ihm geprüft und allenfalls besteht die Möglichkeit Rechtsmittel zu ergreifen.

§ 4 GAEG 2008 „Schutzwürdige Bauwerke“:

„Schutzwürdige Bauwerke sind jene Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen, die in ihrer baulichen Charakteristik für das Stadtbild von Bedeutung sind. Zu ihrem äußeren Erscheinungsbild gehören alle gestaltwirksamen Merkmale des Bauwerkes, wie z. B. die Bauwerkshöhe, Geschoßhöhe, die Dachform, Dachneigung und Dachdeckung, die Fassaden, die Gliederungen, Dekorelemente, die Portale, Tore, Fenster, Fensterumrahmungen und Fensterteilungen, Gesimse, Balkone und Erker sowie die Durchgänge, Höfe, Vorgärten und Einfriedungen.“

9.1.1.2 Behördenzuständigkeiten und Rechtsmittel

Die im GAEG 2008 geregelten Aufgaben der Stadt Graz sind solche des eigenen Wirkungsbereiches. Damit sind die Baubehörden zur Durchführung der Verwaltungsverfahren nach dem GAEG berufen. Ausgenommen davon sind Strafverfahren und Angelegenheiten, die bundeseigene Gebäude betreffen, die öffentlichen Zwecken dienen (Art. 15 Abs 5 B-VG. Somit können die untenstehenden Zuständigkeiten festgehalten werden:

Tabelle 19: Behördenzuständigkeiten für (Bau-)Bewilligungsverfahren nach dem GAEG 2008

	Baubehörde 1. Instanz	Baubehörde 2. Instanz
Allgemein (Stadt Graz)	Stadtsenat	Berufungskommission
Bundeseigene Gebäude	Bürgermeister	LH

Gegen Bescheide 1.Instanz ist die Berufung an die Berufungskommission der Stadt Graz zulässig. Gegen Bescheide 2.Instanz kann Beschwerde an den VfGH und VwGH erhoben werden. Das außerordentliche Rechtsmittel einer Vorstellung an die

⁴³⁹ Vgl. Das Land Steiermark – Tätigkeitsbericht des Grazer Altstadanwalts 2009: http://www.verwaltung.steiermark.at/cms/dokumente/10006795_150268/d0f5d681/TB2009GAA.pdf. Datum des Zugriffs: 17.06.2010 und

Vgl. Das Land Steiermark – Erläuterungen zum Grazer Altstadterhaltungsgesetz 2008: <http://www.umwelt.steiermark.at/cms/beitrag/11075591/2321771/>. Datum des Zugriffs: 29.05.2010.

Aufsichtsbehörde ist gemäß § 100 Abs 2 Statut der Landeshauptstadt Graz 1967 nicht möglich.

Mehr zu diesem Thema siehe Kapitel 4 „Behörden und Instanzenzug im Baurecht“.

9.1.1.3 Bewilligungs- und Anzeigepflichtige Maßnahmen nach dem GAEG 2008

Folgende Maßnahmen (**im Schutzgebiet**) bedürfen einer Bewilligung nach dem GAEG 2008:

- **Abbruch schutzwürdiger Bauwerke** oder Teile davon. Wobei unter „**Schutzwürdigen Bauwerken**“ jene Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen verstanden werden, die in ihrer baulichen Charakteristik für das Stadtbild von Bedeutung sind. Festgestellt wird eine eventuell vorliegende Schutzwürdigkeit im jeweiligen Bewilligungsverfahren nach dem GAEG bzw. nach dem Stmk. BauG soweit das Schutzgebiet davon betroffen ist. Eine Abbruchbewilligung nach dem GAEG 2008 besteht immer selbstständig neben einer nach anderen baurechtlichen Vorschriften erteilten.⁴⁴⁰
- **Neu-, Zu- und Umbauten**, welche auch nach dem Stmk. BauG bewilligungs- oder anzeigepflichtig sind und Einfluss auf das charakteristische Erscheinungsbild des betreffenden Stadtteils haben können. D.h., dass z.B. der Innenumbau von Wohnungen oder der Einbau von Heizungsanlagen nicht der Bewilligungspflicht nach dem GAEG unterliegen – obwohl für solche Maßnahmen nach dem Stmk. BauG sehr wohl eine Bewilligungspflicht bestehen kann – da diese Baumaßnahmen aller Voraussicht nach keinen Einfluss auf das Stadtbild haben werden.⁴⁴¹ **Ausgenommen** sind hiervon Vorhaben, die nicht länger als **vier Wochen** bestehen.
- **Maßnahmen die das äußere Erscheinungsbild schutzwürdiger Bauwerke** betreffen, auch wenn **nach dem Stmk. BauG. keine Bewilligungs- oder Anzeigepflicht** besteht. Z.B.: Umbauten geringeren Umfangs einschließlich der Anbringung von Markisen, Vordächern, Solar- und Antennenanlagen sowie Werbe- und Ankündigungseinrichtungen (Tafeln, Aushänger, Projektionen, Fahnen, Transparente) und Ähnliches. **Ausgenommen** sind hiervon wiederum Vorhaben, die nicht länger als **vier Wochen** bestehen.
- **Auf öffentlichen Flächen:**

Die hier bzw. im GAEG 2008 verwendeten **Begriffe** sind im Sinne des **§ 4 Stmk. BauG** zu verstehen. Da es sich beim GAEG 2008 um ein Baunebengesetz handelt sorgt diese Abstimmung mitunter auch für Rechtsklarheit und – sicherheit.

⁴⁴⁰ Vgl. Das Land Steiermark – Erläuterungen zum Grazer Altstadterhaltungsgesetz 2008: <http://www.umwelt.steiermark.at/cms/beitrag/11075591/2321771/>, Datum des Zugriffs: 29.05.2010.

⁴⁴¹ Vgl. Das Land Steiermark – Erläuterungen zum Grazer Altstadterhaltungsgesetz 2008: <http://www.umwelt.steiermark.at/cms/beitrag/11075591/2321771/>, Datum des Zugriffs: 29.05.2010.

- ♦ **Wesentliche Veränderungen an schutzwürdigen** (siehe erster Punkt) **Teilen** (z.B. Maßnahmen zur großflächigen Bodengestaltung – nicht darunter fallen geringfügige Veränderungen wie z.B. das Absenken von Gehsteigkanten zur Gewährleistung eines barrierefreien Zugangs oder ähnliche Maßnahmen unter dem Aspekt der Sicherheit im Straßenverkehr⁴⁴²) an öffentlichen Flächen (z.B. Plätze und andere Verkehrsflächen, Grünflächen, Mauer u.dgl.).
- ♦ Errichtung baulicher Anlagen für gastgewerbliche Zwecke (z.B. ortsfeste Einfriedungen, Bodenaufbauten oder Beschattungsvorrichtungen) oder für Verkaufs-, Werbe- und Ankündigungszwecke (Vitrinen, Litfaßsäulen, Anschlagtafeln) oder Ähnliches. Da die Begriffe „bauliche Anlagen“ und „ortsfest“ im Sinne des § 4 Stmk. BauG zu verstehen sind, fallen mobile Einrichtungen wie leichte Stühle und Tische, kleine Gartenschirme etc. nicht darunter.⁴⁴³ Bauliche Anlagen, die zum Zeitpunkt ihrer erstmaligen Errichtung nach dem GAEG 1980 rechtmäßig waren, brauchen keine Bewilligung. Bewilligungen, die befristet auf einen bestimmten Zeitraum innerhalb eines Jahres erteilt werden, gelten auch für denselben Zeitraum der Folgejahre, wenn die bauliche Anlage nicht verändert wird.
- **Nutzungsänderungen** im Sinne des Stmk. BauG für Büro- und Geschäftszwecke bei Gebäuden der Zone 1 (Kernzone), die als Wohnbauten oder als Wohn- und Geschäftsbauten errichtet wurden.

9.1.1.4 Ansuchen

Das **Ansuchen** um Erteilung einer (Bau)Bewilligung nach dem GAEG, ist an die **zuständige Baubehörde schriftlich** zu richten. In diesem Fall ist ein Ansuchen bei der Bau- und Anlagenbehörde in Graz einzubringen. Ein entsprechendes Formular stellt die Stadt Graz auf ihrer Homepage <http://www.graz.at/> zur Verfügung. Baubehörde 1. Instanz ist der Stadtsenat – der Instanzenzug ist derselbe wie im Baubewilligungsverfahren. Sofern ein Antrag um Erteilung einer Baubewilligung nach den Vorschriften des Stmk. BauG erforderlich ist, gilt dieser auch als Ansuchen nach dem GAEG. Besteht für das geplante Vorhaben Bewilligungsfreiheit nach dem Stmk. BauG oder ist aus anderen Gründen Parallelität mit dem Bauverfahren nicht gegeben, so ist ein eigener Antrag zu stellen. Die behördliche Entscheidung über eine

⁴⁴² Vgl. Das Land Steiermark – Erläuterungen zum Grazer Altstadterhaltungsgesetz 2008: <http://www.umwelt.steiermark.at/cms/beitrag/11075591/2321771/>. Datum des Zugriffs: 29.05.2010.

⁴⁴³ Vgl. Das Land Steiermark – Erläuterungen zum Grazer Altstadterhaltungsgesetz 2008: <http://www.umwelt.steiermark.at/cms/beitrag/11075591/2321771/>. Datum des Zugriffs: 29.05.2010.

altstadtrechtliche Bewilligung ist jedoch in jedem Fall getrennt von der baurechtlichen zu fällen. Eine weitgehende Verfahrenskonzentration im Sinne des § 39 Abs. 2a AVG, ist allerdings anzustreben. D.h. in der Praxis werden Bauverfahren und GAEG-Verfahren idR verbunden.⁴⁴⁴

Einem Ansuchen nach dem GAEG 2008 sind folgende Unterlagen anzuschließen:

- **Amtliche Grundbuchabschrift** nicht älter als 6 Wochen (**1-fach**) – erhältlich bei jedem beliebigen Bezirksgericht bzw. bei einem Notar
- **Amtlicher Katasterauszug (1-fach)** – erhältlich bei einem (beliebigen) Vermessungsamt oder Zivilingenieur im Vermessungswesen
- **Projektunterlagen** nach den Vorschriften des Stmk. BauG (siehe Kapitel 5.3.1 „Das Bauansuchen (Ansuchen um Baubewilligung)“) – in **4-facher** Ausfertigung; gilt das Vorhaben nach den Vorschriften des Stmk. BauG als Bewilligungsfrei, nur in 3-facher Ausfertigung. Insbesondere sind dies:

- ♦ Einreichplan

Anmerkungen:

Planliche (farbige) Darstellung der instand zu setzenden und zu färbelnden Fassaden, entweder in orthogonalen Ansichtsplänen (entsprechende Fassadendarstellungen oder eventuelle vorhandene Kopien von Originalfassaden-Einreichplänen, mindestens im Maßstab 1:100) oder perspektivische Ansichten (etwa aufgrund von fotografischen Projektionen). Bei großflächigen, im Schema sich wiederholenden Fassaden, kann die Farbdarstellung auch auf einzelne Fensterachsen und/oder markante Fassadendetails beschränkt werden. Ein Foto plus Farbmuster genügen allein nicht; es muss die optische Wirkung, insbesondere der Farbkombination bei Mehrfärbigkeit, nachvollziehbar sein.⁴⁴⁵

- ♦ Baubeschreibung

Angaben über das Farbmaterial (Bindemittel); bei historischen Gebäuden Farbbefunde (Feststellung der ursprünglichen Farbgebung); Bezugnahme auf vorhandene Färbelungspläne im Rahmen von Bebauungsplänen, -richtlinien oder sonstigen stadtbildbezogenen Konzepten der Stadt Graz; Angaben über den strukturellen Bestand der Fassade, wie vorhandene Materialien

⁴⁴⁴ Vgl. Das Land Steiermark – Erläuterungen zum Grazer Altstadterhaltungsgesetz 2008: <http://www.umwelt.steiermark.at/cms/beitrag/11075591/2321771/>, Datum des Zugriffs: 29.05.2010.

⁴⁴⁵ Stadt Graz: http://www.graz.at/cms/dokumente/10024578_445570/7193ec70/Bauansuchen_Altstadterhaltung.pdf, Datum des Zugriffs: 08.06.2010.

und deren Oberflächen (glatt, rau), plastische oder flächige Fassadengliederungen (Faschen, Gesimse etc.); Angaben zu sonstigen, über die Färbelung hinausgehenden Maßnahmen (Gestaltungskorrekturen, Rückführungen, Putzausbesserungen, Reparaturen von Fenstern, Verblechungen etc.)⁴⁴⁶

- Auszug aus dem Firmenbuch (wenn der Bauträger eine juristische Person ist (1-fach)⁴⁴⁷
- **Fotos des Gegenstandes der Bewilligung** mit seiner Umgebung bzw. seinen Nachbarobjekten; bei baulichen Maßnahmen am Dach bzw. der Dachhaut auch maßstäbliche Luftbildaufnahmen (Orthofotos), soweit diese erhältlich sind. In der Regel sind Orthofotos über das Luftbildarchiv der Stadt Graz verfügbar und können beim Stadtvermessungsamt bestellt werden.⁴⁴⁸

⁴⁴⁶ Stadt Graz: http://www.graz.at/cms/dokumente/10024578_445570/7193ec70/Bauansuchen_Altstadterhaltung.pdf. Datum des Zugriffs: 08.06.2010.

⁴⁴⁷ Stadt Graz: http://www.graz.at/cms/dokumente/10024578_445570/7193ec70/Bauansuchen_Altstadterhaltung.pdf. Datum des Zugriffs: 08.06.2010.

⁴⁴⁸ Vgl. Das Land Steiermark – Erläuterungen zum Grazer Altstadterhaltungsgesetz 2008: <http://www.umwelt.steiermark.at/cms/beitrag/11075591/2321771/>. Datum des Zugriffs: 29.05.2010.

Hinweis: Bitte füllen Sie alle Felder korrekt aus. Die mit einem ★ gekennzeichneten Felder sind verpflichtend auszufüllen. Für alle Datumseingaben gilt das Format „TT.MM.JJJJ“.

Sie können das Formular direkt am Bildschirm ausfüllen und ausdrucken. Das fertig ausgefüllte Formular übermitteln Sie bitte an die oben angeführte Kontaktadresse.

Dick umrandete Bereiche bitte nicht ausfüllen.

Amtliche Eintragungen

1. Angaben zu den Bauwerbern/innen

Familienname/Firma ★	<input type="text"/>	Titel	<input type="text"/>
Vorname ★	<input type="text"/>		
Adresse ★	<input type="text"/>	Haus-Nr. ★	<input type="text"/>
Ort ★	<input type="text"/>	PLZ ★	<input type="text"/>
Telefon	<input type="text"/>	Mobil	<input type="text"/>
E-Mail	<input type="text"/>	Fax	<input type="text"/>

2. Art des Bauvorhabens

Alle Eingaben löschen

weiter >>

Seite 1 von 3

3. Ort des Bauvorhabens

Bezirk *	<input type="text"/>	Straße *	<input type="text"/>	Nr. *	<input type="text"/>
KG *	<input type="text"/>	Gst. Nr. *	<input type="text"/>	EZ.	<input type="text"/>
		Gst. Nr. *	<input type="text"/>	EZ.	<input type="text"/>

4. Datum und Unterschrift der Bauwerber/innen

(bei juristischen Personen firmenmäßige Unterzeichnung mit Stampiglie)

Ort	<input type="text"/>	Datum	<input type="text"/>	Unterschrift	<input type="text"/>
Ort	<input type="text"/>	Datum	<input type="text"/>	Unterschrift	<input type="text"/>

5. Firmenmäßige Zeichnung

Firmenbuch - Nr.

 Die Zeichnungsberechtigten (Bitte in Blockschrift)
6. Bevollmächtigter/e Vertreter/in

Familienname	<input type="text"/>	Akad. Grad	<input type="text"/>
Vorname	<input type="text"/>		
Adresse	<input type="text"/>	Haus-Nr.	<input type="text"/>
Ort	<input type="text"/>	PLZ	<input type="text"/>
Vollmacht vom	<input type="text"/>	Unterschrift	<input type="text"/>
Datum	<input type="text"/>	u. Stampiglie	<input type="text"/>

7. Erforderlichen Unterlagen
 Amtliche Grundbuchabschrift (nicht älter als 6 Wochen, 1 fach)

 Amtlicher Katastrerauszug (1 fach)

Projektunterlagen (in 3-facher Ausfertigung)
 Lageplan M 1:1000

 Grundrisse M 1:100

 Schnitte M 1:100

 Ansichten M 1:100

<< zurück

Alle Eingaben löschen

weiter >>

Seite 2 von 3



Mag. Abt. 17 Bau- und Anlagenbehörde
Europaplatz 20, A-8011 Graz
Telefon: (0316) 872-5002, Fax: -5079
E-Mail: bab@stadt.graz.at

Ansuchen nach dem Grazer Altstadterhaltungsgesetz 2008

- [Baubeschreibung](#) (in Zonen nach dem GAEG 3fach)
 Auszug aus dem Firmenbuch (wenn der Bauträger eine juristische Person ist, 1 fach)

1. **Fotos des Bestandes mit Nachbarobjekten bzw. bei baulichen Maßnahmen am Dach bzw. der Dachhaut maßstäbliche Luftbildaufnahmen, soweit diese erhältlich sind.**

2. **Planliche (farbige) Darstellung der Instand zu setzenden und zu färbelnden Fassaden,**
entweder in orthogonalen Ansichtsplänen (entsprechende Fassadendarstellungen oder eventuelle vorhandene Kopien von Originalfassaden-Einreichplänen, mindestens im Maßstab 1:100) oder perspektivische Ansichten (etwa aufgrund von fotografischen Projektionen). Bei großflächigen, im Schema sich wiederholenden Fassaden, kann die Farbdarstellung auch auf einzelne Fensterachsen und/oder markante Fassadendetails beschränkt werden. Ein Foto plus Farbmuster genügen allein nicht; es muss die optische Wirkung, insbesondere der Farbkombination bei Mehrfärbigkeit, nachvollziehbar sein.

3. **Baubeschreibung;**

Angaben über das Farbmateriale (Bindemittel); bei historischen Gebäuden Farbbefunde (Feststellung der ursprünglichen Farbgebung); Bezugnahme auf vorhandene Färbelungspläne im Rahmen von Bebauungsplänen, -richtlinien oder sonstigen stadtbildbezogenen Konzepten der Stadt Graz; Angaben über den strukturellen Bestand der Fassade, wie vorhandene Materialien und deren Oberflächen (glatt, rau), plastische oder flächige Fassadengliederungen (Faschen, Gesimse etc.); Angaben zu sonstigen, über die Färbelung hinausgehenden Maßnahmen (Gestaltungskorrekturen, Rückführungen, Putzausbesserungen, Reparaturen von Fenstern, Verblechungen etc.)

Hinweis: Die Baudirektion informiert Bauherren mit Instandsetzungs- und Färbelungsabsichten über die notwendigen Schritte und Unterlagen bei Instandsetzungen und Färbelungen.

Weitere Hinweise: Pläne und Baubeschreibungen sind von den Bauwerkber/innen, von den Grundeigentümern/innen oder Bauberechtigten und den befugten Verfassern/innen der Unterlagen unter Beisetzung ihrer Funktion zu unterfertigen.

Um im Falle von Unklarheiten eine rasche Bearbeitung Ihres Antrages zu ermöglichen, bitten wir um Bekanntgabe der Telefonnummer unter der Sie tagsüber zu erreichen sind.

9. Telefonische Erreichbarkeit

Tel. Nr. des/der Antragstellers/in
Tel. Nr. des/der Bevollmächtigten
Tel. Nr. des/der Planverfassers/in

[<< zurück zum Anfang](#)

Seite 3 von 3

Abbildung 41: Stadt Graz – Formular - Ansuchen nach dem Grazer Altstadterhaltungsgesetz 2008⁴⁴⁹

⁴⁴⁹ Stadt Graz: http://www.graz.at/cms/dokumente/10024578_445570/7193ec70/Bauansuchen_Altstadterhaltung.pdf. Datum des Zugriffs: 08.06.2010.

Da im Rahmen des Bewilligungsverfahrens nach dem GAEG von Behörde ein Gutachten bei der ASVK einzuholen ist und sich die Behörde, wie erwähnt in 90% der Fälle mit der Entscheidung diesem Gutachten anschließt, ist dem Bauwerber in jedem Fall zu Raten, bereits in der Planungsphase die gesetzlich verankerte Möglichkeit der „**Voranfrage**“, bei der ASVK in Anspruch zu nehmen. Für Bauvorhaben in den Grazer Schutzzonen werden dazu auch regelmäßig Beratungssprechtage in der Geschäftsstelle der ASVK angeboten. Um bestmögliche Beurteilbarkeit gewährleisten zu können sollte der Bauwerber bereits zu diesem Zeitpunkt geeignete Skizzen, Entwurfspläne, Projektbeschreibungen, Fotos, Luftbildaufnahmen etc. mitbringen. Für die Bearbeitung als schriftliche Voranfrage, müssen die Projektunterlagen in zweifacher Ausfertigung vorgelegt werden. Eine solche Stellungnahme der ASVK ist kostenfrei und bietet dem Bauwerber bereits in der Planungsphase eine gewisse Sicherheit. Zum Einen was den Rahmen der Planungs-/Gestaltungsmöglichkeiten betrifft, zum Anderen muss eine solche Stellungnahme auch in einem späteren Gutachten berücksichtigt werden.⁴⁵⁰

Zur Orientierung, nach welchen Kriterien (Einfügungs- und Nichtbeeinträchtigungs- Gebot → siehe Kapitel 9.1.1.7 „Entscheidung der Behörde“) Gutachten und Stellungnahmen der ASVK erstellt werden, sind die Durchführungsverordnungen nach dem GAEG:

- Fenstergestaltungs-Verordnung 1986
- Dachlandschafterhaltungs-Verordnung 1986
- Ankündigungsgestaltungs-Verordnung 1986

und die Richtlinie zur Dachdeckung der Altstadt:

- Richtlinie für Dachdeckungen

zu beachten.⁴⁵¹

9.1.1.5 Besondere Verfahrensbestimmungen nach dem GAEG

Nach Einlangen des Ansuchens bei der Behörde wird wie im Baubewilligungsverfahren nach dem Stmk. BauG, wenn nicht ohnehin beide Verfahren (nach dem Stmk. BauG und dem GAEG) gemeinsam geführt werden, ein Ermittlungsverfahren eingeleitet. Das AVG findet auch in diesem Fall subsidiäre Anwendung. Die Grundsätze eines solchen Verwaltungsverfahrens wurden bereits im Rahmen der

⁴⁵⁰ Vgl. Das Land Steiermark: <http://www.umwelt.steiermark.at/cms/ziel/686617/DE/>, Datum des Zugriffs: 11.06.2010.

Und Vgl. Das Land Steiermark – Erläuterungen zum Grazer Altstadterhaltungsgesetz 2008: <http://www.umwelt.steiermark.at/cms/beitrag/11075591/2321771/>, Datum des Zugriffs: 29.05.2010.

⁴⁵¹ Vgl. Das Land Steiermark: <http://www.verwaltung.steiermark.at/cms/beitrag/10006795/150268/>, Datum des Zugriffs: 19.06.2010.

Erläuterungen zum Baubewilligungsverfahren behandelt, womit an dieser Stelle nur mehr eine Betrachtung der Besonderheiten nach dem GAEG erfolgt. Hierzu die wesentlichen Punkte:

- Im Zuge des Verfahrens wird von der Behörde ein **Gutachten der ASVK** zum geplanten Vorhaben eingeholt. Auch vor Erlassung eines Abbruchauftrages gemäß § 39 Abs. 4 Stmk. BauG und der Festlegung der Bebauungsgrundlagen für den Einzelfall gemäß § 18 Stmk. BauG ist ein solches Gutachten erforderlich, soweit das Bauvorhaben das Schutzgebiet nach dem GAEG betrifft.
- Die **Altstadtanwaltschaft** wird von der Behörde in Verfahren erster Instanz beigezogen und zur Stellungnahme aufgefordert, wenn sie beabsichtigt, vom Gutachten der ASVK abzuweichen. Ab diesem Zeitpunkt kommt dem Altstadtanwalt **Parteistellung** zu; in den übrigen Fällen ab erstinstanzlicher Bescheiderlassung. Gültigkeit hat diese Regelung für Bau- und Abbruchbewilligungen, nicht jedoch für Verwaltungsstrafverfahren.⁴⁵² Die folgende Rechtsmittel stehen der Altstadtanwaltschaft zur Verfügung:
 - ♦ **Berufung** gegen Bescheide, die dem Gutachten der ASVK widersprechen.⁴⁵³
 - ♦ **Beschwerde an den VwGH** gegen Bescheide der Berufungsbehörde. Anzumerken ist dabei, dass dieses Recht für die erste (dreijährige) Funktionsperiode (Beginn am 19. Jänner 2009) und nach Ablauf der zweiten auf die Schutzzonen 1 und 2 sowie den Bereich Eggenberg beschränkt ist. Für anhängige Verfahren aus der zweiten Funktionsperiode besteht die Legitimation bis zu deren Ende.⁴⁵⁴

Anmerkung: In Verfahren, in denen ein Gutachten der ASVK eingeholt wurde, ist das Berufungs- und Beschwerderecht auf jene Bescheide beschränkt, die diesem Gutachten widersprechen.
- Bescheide sind der ASVK zur Kenntnis zu bringen und der Altstadtanwaltschaft zuzustellen.

⁴⁵² Vgl. Das Land Steiermark – Tätigkeitsbericht des Grazer Altstadtanwalts 2009: http://www.verwaltung.steiermark.at/cms/dokumente/10006795_150268/d0f5d681/TB2009GAA.pdf. Datum des Zugriffs: 17.06.2010.

⁴⁵³ Vgl. Das Land Steiermark – Tätigkeitsbericht des Grazer Altstadtanwalts 2009: http://www.verwaltung.steiermark.at/cms/dokumente/10006795_150268/d0f5d681/TB2009GAA.pdf. Datum des Zugriffs: 17.06.2010.

⁴⁵⁴ Vgl. Das Land Steiermark – Tätigkeitsbericht des Grazer Altstadtanwalts 2009: http://www.verwaltung.steiermark.at/cms/dokumente/10006795_150268/d0f5d681/TB2009GAA.pdf. Datum des Zugriffs: 17.06.2010.

9.1.1.6 Parteien und Beteiligte

Zur Rechtsstellung von Parteien und Beteiligten enthält das GAEG 2008 keine besonderen Bestimmungen, mit Ausnahme der **Parteistellung des Altstadanwalts** ab erstinstanzlicher Bescheiderlassung und bei Verfahren in erster Instanz, wenn die Behörde beabsichtigt vom Gutachten der ASVK abzuweichen. Im Übrigen sind die Bestimmungen des AVG anzuwenden → § 8 AVG: Als Parteien in Verwaltungsverfahren gelten jene Personen, die an der Sache entweder einen Rechtsanspruch oder ein rechtliches Interesse haben (mehr dazu siehe Kapitel 5 „Das Bauverfahren – Baubehördliches Genehmigungsverfahren“).

9.1.1.7 Entscheidung der Behörde

Wie bereits erwähnt, hat die Behörde über die altstadtrechtliche Bewilligung getrennt von der baurechtlichen zu entscheiden. Die Entscheidung über das Ansuchen nach dem GAEG ergeht auch wie im Bauverfahren durch schriftlichen Bescheid (Nähre Erläuterungen (allgemein) zum „Bescheid“ finden sich im Kapitel 5.3.4.1 „Allgemeines Grundlagen zu Bescheiden bzw. Baubewilligungsbescheiden“). Eine Bewilligung ist grundsätzlich zu erteilen, wenn

- sich das Vorhaben – insbesondere auch durch seine baukünstlerische Qualität – in das Erscheinungsbild des betreffenden Stadtteils einfügt. **→EINFÜGUNGSGEBOT**
- das Vorhaben schutzwürdige Bauwerke betrifft, darf die Bewilligung darüber hinaus nur erteilt werden, soweit die Charakteristik des äußeren Erscheinungsbildes im Sinne des § 4 GAEG (siehe Kapitel 9.1.1.1 „Begriffsbestimmungen nach dem GAEG 2008“) nicht beeinträchtigt wird. **→NICHTBEEINTRÄCHTIGUNGSGEBOT**

Des Weiteren ist zu beachten:

- Eine Abbruchbewilligung für schutzwürdige Bauwerke oder Teilen davon darf nur dann erteilt werden, wenn die technische Unmöglichkeit der Behebung der Baugebrechen erwiesen oder die wirtschaftliche Unzumutbarkeit trotz Einbeziehung von zugesagten Förderungen gegeben ist (§ 5 Abs 3 GAEG).
- Nutzungsänderungen für Büro- und Geschäftszwecke bei Gebäude in der Kernzone kann die Behörde nach § 9 GAEG höchstens bis zur Hälfte der Gesamtnutzfläche bewilligen, sofern dies wirtschaftlich zumutbar ist. Bei Berechnung der Nutzflächen können benachbarte Häuser, die in einem baulichen Zusammenhang stehen und dieselben grundbücherlichen Eigentümer aufweisen, als Einheit behandelt werden. Eine solche Regelung darf im Höchstfall zwei Gebäude umfassen.

Auch bei Bewilligungen nach dem GAEG 2008 besteht nach § 10 Abs 3 für die Behörde die Möglichkeit, eine Bewilligung mit behördlichen Auflagen zu erteilen.

Als **Entscheidungsfrist** für die Behörde gilt § 73 Abs 1 AVG, da das GEAG 2008 nicht anderes normiert. Danach hat die Behörde einen Bescheid spätestens **6 Monaten** nach Einlagen des Ansuchens zu erlassen.

9.1.1.8 Bauausführung

Liegen keine Versagungsgründe vor, so wird die Behörde eine (Bau-)Bewilligung nach dem GAEG 2008 mittels Bescheid erteilen. Ein positiver Bescheid kann allerdings auch wie oben erwähnt bestimmte Auflagen, die der Bauwerber zu erfüllen hat, enthalten. Ist die Zustellung des Bescheids erfolgt, so kann nach ungenütztem Ablauf der Rechtsmittelfrist bzw. einer Erklärung zum Rechtsmittelverzicht gegenüber der Behörde mit den Baumaßnahmen begonnen werden. Selbstverständlich nur, wenn nicht nach anderen Rechtsvorschriften (z.B. Baubewilligung nach dem Stmk. BauG) noch Bewilligungen ausständig sind bzw. noch nicht Rechtskräftig sind. Folgende Ausnahme ist zu beachten:

- Nach § 5 Abs 4 GAEG darf mit dem Abbruch erst **eine Woche nach Rechtskraft der Abbruchbewilligung** begonnen werden, wenn gegen diese die Beschwerde vor dem Verwaltungsgerichtshof zulässig ist. Teilt der Altstadtanwalt innerhalb dieser Frist der Berufungsbehörde nachweislich mit, dagegen Beschwerde beim Verwaltungsgerichtshof erheben zu wollen, verlängert sich die Abbruchsperrung längstens bis zur Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofs über einen Antrag auf Zuerkennung der aufschiebenden Wirkung. Der Bewilligungsinhaber darf mit dem Abbruch erst beginnen, wenn er die Bestätigung der Berufungsbehörde eingeholt hat, dass keine Abbruchsperrung vorliegt und vom Verwaltungsgerichtshof der Antrag auf Zuerkennung der aufschiebenden Wirkung abgewiesen wurde. Die Abbruchsperrung endet jedenfalls mit ungenütztem Ablauf der Frist für die Beschwerde vor dem Verwaltungsgerichtshof, mit Zurückziehung der Beschwerde und dann, wenn mit der Beschwerde kein Antrag auf Zuerkennung der aufschiebenden Wirkung verbunden wurde.

Werden nach dem GAEG bewilligungspflichtige **Maßnahmen ohne entsprechende Bewilligung** vorgenommen, so wird die Behörde die Einstellung dieser Tätigkeiten verfügen. Werden Arbeiten trotz Einstellungsbescheid fortgesetzt, besteht für die Behörde die Möglichkeit, die Baustelle zu versiegeln und Baustoffe und Gerätschaften in amtlichen Gewahrsam zu bringen. Rechtsmittel gegen Einstellungsbescheide haben nach § 8 Abs 1 keine aufschiebende

Wirkung. Wurden Maßnahmen im Widerspruch zu den Bestimmungen des GAEG vorgenommen, sind diese zu beseitigen bzw. rückgängig zu machen.

9.1.2 Das Ortsbildgesetz 1977 (OBG 1977)

Maßgebende Rechtsvorschrift für den Ortsbildschutz in der Steiermark ist das Ortsbildgesetz aus dem Jahr 1977. Darin enthalten Schutzbestimmungen zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes steirischer Gemeinden. Der örtliche Anwendungsbereich des Ortsbildgesetzes 1977 erstreckt sich auf die von der Landesregierung durch Verordnung festgelegten Schutzgebiete. Die Abgrenzung der Ortsbildschutzgebiete wird in den Anlagen zur Verordnung der jeweiligen Gemeinde dargestellt. Derzeit bestehen in 68⁴⁵⁵ Gemeinden solche Schutzgebiete. Mehr Informationen dazu bietet das Land Steiermark wiederum auch im Internet: <http://www.umwelt.steiermark.at/cms/ziel/686638/DE/> - hier wird ersichtlich gemacht in welchen Gemeinden Ortsbildschutzgebiete bestehen. Darüber hinaus ist dort zu jedem Schutzgebiet auch jeweils der Verweis auf die entsprechende Verordnung der Landesregierung zum Ortsbildschutz zu finden. Ausgewiesene Schutzgebiete werden von den Gemeinden auch vor Ort durch entsprechende Tafeln gekennzeichnet.

Neben den Bestimmungen des Ortsbildgesetzes 1977, sind im Zuge der Umsetzung von Baumaßnahmen auch „Ortsbildkonzepte“ der Gemeinden zu beachten. Mit dem Ortsbildkonzept hat die Gemeinde für Schutzgebiete, eigene, über die Erhaltungspflicht nach dem OBG 1977 hinausgehende, Maßnahmen zur Gestaltung des Schutzgebietes zusammenzufassen. Dies geschieht in Abstimmung mit dem örtlichen Entwicklungskonzept und dem Flächenwidmungsplan.

Unterlagen zu den Grenzen der Schutzgebiete und das Ortsbildkonzept können direkt in der jeweiligen Gemeinde eingesehen werden. In jedem Fall sollte dies vor Planungsbeginn erfolgen, damit können später Probleme vermieden werden, außerdem erhöht es die Rechtssicherheit. In den meisten Gemeinden in denen es Ortsbildschutzgebiete gibt, besteht auch die Möglichkeit weitere Informationen an „Beratungssprechtagen“ mit dem Ortsbildsachverständigen zu erhalten.

⁴⁵⁵ Das Land Steiermark – Altstadterhaltung und Ortsbildschutz: <http://www.verwaltung.steiermark.at/cms/beitrag/10006795/150268/>, Datum des Zugriffs: 22.06.2010.

9.1.2.1 Begriffsbestimmungen nach dem OBG 1977

Ortsbildkommission:

Aufgabe der Ortsbildkommission ist es Vorschläge zur Schaffung von Schutzgebieten an Gemeinden und die Landesregierung vorzubringen, wie überhaupt die Erstattung von Empfehlungen in allen sonstigen Angelegenheiten des Ortsbildschutzes und der Ortsbildpflege in ihren Aufgabenbereich fällt. Des Weiteren kommen ihr Anhörungsrechte im Zuge der Erstellung von Ortsbildkonzepten zu, wie vor Erlassung verschiedener Verordnungen der Landesregierung, sofern diese den Ortsbildschutz betreffen. Auch Gutachten können durch die Ortsbildkommission erstellt werden. Eingerichtet ist die Ortsbildkommission beim Amt der Steiermärkischen Landesregierung. Der Ortsbildkommission ist, wie dem Ortsbildsachverständigen ihm Rahmen seiner/ihrer Aufgaben, von Liegenschaftseigentümern bzw. Verfügungsberechtigten Auskunft zu erteilen und Zutritt zu gewähren.

Ortsbildsachverständige:

Ortsbildsachverständige verfügen über Fachkenntnisse auf dem Gebiet des Ortsbild- und Landschaftschutzes und haben die Gemeinden in den Angelegenheiten des Ortsbildschutzes und der Ortsbildpflege zu beraten, sowie an der Ausarbeitung des Ortsbildkonzeptes mitzuwirken. Jede Gemeinde hat dazu aus einem von der Landesregierung vorgegeben Verzeichnis einen Ortsbildsachverständigen auszuwählen. In den Bewilligungsverfahren nach dem OBG 1977 (§§ 3, 6, 7, 8, 15 und 16) und, soweit sie Schutzgebiete betreffen, auch in Baubewilligungsverfahren nach dem Stmk. BauG. (§§ 18, 29, 33 und 39 Abs 4), hat der Ortsbildsachverständige entsprechende Gutachten zu erstellen. Ferner hat er Mängel und Missstände im Ortsbildschutz und in der Ortsbildpflege, der Gemeinde und der Landesregierung mitzuteilen. Im Rahmen seiner gesetzlichen Aufgaben wird dem Ortsbildsachverständigen gemäß § 11 Abs 5 OBG 1977 ein Auskunfts- und Zutrittsrecht eingeräumt.

9.1.2.2 Behördenzuständigkeiten und Rechtsmittel

Die im OBG 1977 geregelten Aufgaben der Gemeinde sind nach § 1 Abs 4 mit Ausnahme der Strafbestimmungen solche des eigenen Wirkungsbereiches der Gemeinde. D.h. auch in diesem Fall sind die Baubehörden dazu berufen, Bewilligungsverfahren nach dem OBG 1977 abzuwickeln. Ausnahme bilden wiederum bundeseigene Gebäude die öffentlichen Zwecken dienen, sie fallen in mittelbare Bundesverwaltung.

Tabelle 20: Behördenzuständigkeiten für (Bau-)Bewilligungsverfahren nach dem Ortsbildgesetz 1977

	Behörde 1. Instanz	Behörde 2. Instanz
Gemeinden	Bürgermeister	Gemeinderat
Bundeseigene Gebäude	BH bzw. Bürgermeister (in Städten mit eigenem Statut)	LH

Gegen Bescheide 1.Instanz ist die Berufung an den Gemeinderat der zulässig. Gegen Bescheide 2.Instanz kann das außerordentliche Rechtsmittel einer Vorstellung an die Aufsichtsbehörde erfolgen. Als Aufsichtsbehörde fungiert in der Steiermark die Landesregierung. Danach bleibt noch die Möglichkeit einer Beschwerde an den VfGH und VwGH.

Mehr zu diesem Thema siehe Kapitel 4 „Behörden und Instanzenzug im Baurecht“.

9.1.2.3 „Planungsvorgaben“ des OBG 1977

An dieser Stelle seien einige wesentliche Schutzbestimmungen aus dem Gesetzestext aufgelistet:

- **§ 3 Abs 1 OBG 1977:** Liegenschaftseigentümer haben (im Schutzgebiet) das äußere Erscheinungsbild jener Gebäude und sonstiger nach den Bestimmungen dieses Gesetzes geschützter Objekte, die in ihrer landschaftlichen und baulichen Charakteristik das Ortsbild prägen, nach Maßgabe der Schutzwürdigkeit ganz oder teilweise zu erhalten. Das äußere Erscheinungsbild umfasst neben der Gebäudehöhe, der Dachform, Dachneigung und Dachdeckung vor allem die Fassaden einschließlich der Portale, Tore, Fenster und Fensterteilungen, der Balkone und Erker sowie die Durchgänge, Höfe und Einfriedungen. Wo Innenanlagen, wie Stiegenaufgänge, Stiegenhäuser, Vorhäuser und dergleichen, oder die Baustruktur des Gebäudes Auswirkungen auf das äußere Erscheinungsbild haben, sind auch diese zu erhalten.
- Öffentlichen Flächen (Verkehrsflächen, Grünflächen, Flussufer und dergleichen), die in ihrer landschaftlichen und baulichen Charakteristik mit Brunnen, Standbildern, Säulen, Bildstöcken, Beleuchtungskörpern, Pflasterungen, Bäumen, Baumgruppen und dergleichen das Ortsbild prägen, sind zu erhalten bzw. bei Erneuerung in einer diesem Gepräge entsprechenden Art zu gestalten.
- Beim Wiederaufbau abgebrochener Bauten sowie bei der Verbauung von Baulücken und sonst unverbauter Grundstücke sind die Bauten so zu gestalten, dass sie sich in das Erscheinungsbild des betreffenden Ortsteiles einfügen und dem Ortsbildkonzept nicht

widersprechen; dasselbe gilt für Zu- und Umbauten von Gebäuden, die nicht nach dem oben genannten ersten Punkt zu erhalten sind.

- Die bei Neu-, Zu- oder Umbauten entstehenden Baukörper dürfen in Baumasse (Länge, Breite, Höhe), Proportion und Gliederung nicht wesentlich von den bisherigen oder von den benachbarten Baukörpern abweichen. Portale und Schaufenster haben im Ausmaß ihrer Öffnungen die tragende Funktion der Außenmauern klar erkennen zu lassen.
- Soll nach dem Abbruch mehrerer benachbarter Gebäude ein Neubau treten, so ist die Gestaltung der Fassaden so vorzunehmen, dass keine einheitliche Front entsteht sondern die Fronten entsprechend der vorherigen Aufteilung wieder in mehrere deutlich voneinander abgesetzte Einzelfassaden gegliedert werden. Es sei denn, eine einheitliche Front fügt sich harmonischer in das Erscheinungsbild des Ortsteiles ein.

Neben den hier genannten Punkten ist, was den Ortsbildschutz betrifft, natürlich auch das Ortsbildkonzept der jeweiligen Gemeinde zu berücksichtigen. An dieser Stelle sei außerdem noch einmal darauf hingewiesen, dass es in jedem Fall sinnvoll ist, bereits im Vorfeld der Planungen diesbezüglich mit der Gemeinde und dem Ortsbildsachverständigen Kontakt aufzunehmen und entsprechende Information einzuholen.

9.1.2.4 Bewilligungs- und Anzeigepflichtige Maßnahmen nach dem OBG 1977

Folgende Maßnahmen (**im Schutzgebiet**) bedürfen einer Bewilligung nach dem OBG 1977:

- **Abbruch** von Gebäuden oder Teilen davon.
- Maßnahmen die der **Instandsetzung oder Verbesserung** eines Gebäudes dienen und auf dessen äußere Gestaltung Einfluss haben (Fassadenverputz, Fassadenfärbelung, Auswechslung der Fenster oder Türen und dergleichen).
- **Bauveränderungen**, die der Behebung von Beeinträchtigungen des Erscheinungsbildes, welche durch frühere Umgestaltung des Gebäudes oder Teilen desselben eingetreten sind, dienen.

Für diese drei genannten Maßnahmen ist vor einer allfälligen Erteilung der Bewilligung außerdem, auf Antrag des Liegenschaftseigentümers oder von Amts wegen, **durch Bescheid festzustellen**, ob und in welchem Umfang ein Gebäude im Sinne des § 3 Abs 1 (siehe Kapitel 9.1.2.3 „Planungsvorgaben“ des OBG 1977“ Punkt 1) OBG 1977 zu erhalten ist. Wesentlich ist hier vor allem, dass bis zur Erlassung eines solchen Bescheides, für alle im Schutzgebiet liegenden Gebäude

die Rechtsvermutung, dass sie im Sinne des § 3 Abs 1 OBG 1977 (siehe oben) von Bedeutung sind. Die wiederum bedeutet, dass im baubehördlichen Verfahren die **besonderen Verfahrensbestimmungen nach § 10 OBG 1977** (siehe Kapitel 9.1.2.6 „Besondere Verfahrensbestimmungen nach dem OBG 1977“) zur Anwendung kommen.

- Die Errichtung von ortsfesten Bauten für Verkaufszwecke, Werbe- und Ankündigungszwecke (Vitrinen, Plakatsäulen, Anschlagtafeln und dergleichen) sowie von anderen Baukörpern oder die dauernde Aufstellung nicht ortsfester Anlagen auf **öffentlichen Flächen** (Verkehrsflächen, Grünflächen, Flusssufer und dergleichen).

Eine **Anzeigepflicht** nach den Bestimmungen des OBG 1977 besteht unbeschadet einer allfälligen Bewilligungspflicht nach den oben genannten Punkten für

- **Nutzungsänderungen** in Gebäuden vor Durchführung derselben.

9.1.2.5 Ansuchen

Ein Ansuchen um Erteilung einer Bewilligung nach dem OBG 1977 ist an die jeweilige Gemeinde zu richten. Im Gesetzestext finden sich dazu keine näheren Erläuterungen, d.h. die Bestimmungen des AVG finden Anwendung. In der Regel wird ein Ansuchen nach dem OBG 1977 jedoch ohnehin gemeinsam mit einem Bewilligungsansuchen nach dem Stmk. BauG verbunden werden – im Sinne des § 39 Abs 2a AVG. Das OBG 1977 normiert - das Bewilligungsansuchen nach diesem Gesetz betreffend bloß - dass **zusätzlich** zu den im Anzeigeverfahren und im Verfahren um Erteilung einer Baubewilligung nach dem Stmk. BauG geforderten Unterlagen,

- **eine weitere Ausfertigung aller Pläne und Schriftstücke, ergänzt durch Lichtbilder der gegenständlichen Situation,**

einzureichen sind.

Weitere besondere Regelungen hierzu finden sich im Text des OBG 1977 nicht.

9.1.2.6 Besondere Verfahrensbestimmungen nach dem OBG 1977

Auch die Verfahrensbestimmungen betreffend ist zunächst festzuhalten, dass grundsätzlich – sofern nicht besondere Materiengesetze, in diesem Fall das OBG 1977 nicht anderes vorschreiben - die Regelungen des AVG anzuwenden sind. Die Grundsätze des Ermittlungsverfahrens nach dem AVG wurden bereits im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens eingehend erläutert. Sie müssen gewahrt bleiben. Nach diesen Regelungen ist es Sache der Behörde, nach den Gegebenheiten des

Einzelfalls selbst festzulegen, in welcher Weise sie ein Ermittlungsverfahren durchführt (§ 39 Abs 2 AVG). Für Bewilligungsverfahren nach dem OBG 1977 bedeutet dies, da es sich auch um eine „erhöhte Bewilligungspflicht“ für Bauvorhaben in Schutzgebieten nach diesem Gesetz handelt, dass diese unter Beachtung des § 39 Abs 2 und 2a AVG idR mit dem Bauverfahren nach dem Stmk. BauG zu verbinden und damit gemeinsam durchgeführt werden. → siehe Kapitel 5 „Das Bauverfahren – Baubehördliches Genehmigungsverfahren“.

Folgende Besonderheiten ergeben sich, wenn eine Bewilligungspflicht nach dem OBG 1977 und - soweit Schutzgebiete nach diesem Gesetz betroffen sind - auch für die „Festlegung der Bebauungsgrundlagen im Bauland für den Einzelfall“ nach dem Stmk. BauG, das „Baubewilligungsverfahren nach dem Stmk. BauG“, sowie für „Gebäudeschließungen“ oder „Abbruchaufträge“ nach den Bestimmungen des § 39 Abs 4 Stmk. BauG besteht:

- Die Behörde hat im Zuge des Verfahrens ein **Gutachten des Ortsbildsachverständigen** einzuholen. Erst danach dürfen Bescheide erlassen werden. Bescheide, die ohne Einholung eines solchen Gutachtens erlassen wurden, oder Bescheide, die den Bestimmungen des OBG 1977 widersprechen, sind nach den Bestimmungen des AVG (§ 68 Abs 4 Z 4) mit Nichtigkeit bedroht.
- Ergangene Bewilligungsbescheide werden auch dem Ortsbildsachverständigen zugestellt.
- Nicht zwingend erforderlich ist ein Gutachten der Ortsbildkommission. die Behörde kann jedoch in besonderen Fällen, z.B. bei Maßnahmen, die für das Ortsbild von besonderer Bedeutung sind, zusätzlich ein solches Gutachten einholen.

9.1.2.7 Parteien und Beteiligte

Da das OBG 1977 keine näheren Bestimmungen hinsichtlich Parteistellungen enthält, wird auch hier auf das AVG verwiesen → § 8 AVG. Erläuterungen dazu finden sich im Kapitel zum Bauverfahren in dieser Arbeit.

9.1.2.8 Entscheidung der Behörde

Die Behörde hat Bescheide nach dem OBG 1977, gemäß den Bestimmungen des AVG (§73 Abs 1), spätestens 6 Monate ab Einlagen des Ansuchens zu erlassen.

Eine Bewilligung ist nach den Vorschriften des OBG 1977 zu erteilen, wenn

- sich die Baumaßnahme auf das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes nicht nachteilig auswirkt, Schutzwecke nicht verletzt werden und dem Ortsbildkonzept nicht widerspricht;
- die technische Unmöglichkeit der Behebung der Baugebrechen erwiesen oder die wirtschaftliche Unzumutbarkeit trotz Einbeziehung der in Aussicht gestellten Förderungsmittel (§ 14 Abs 5 OBG 1977 → Baumaßnahmen, die der Erhaltung von geschützten Gebäuden oder Maßnahmen, die der Pflege eines geschützten Ortsbildes dienen, können nach dem OBG 1977 gefördert werden) gegeben ist.

9.1.2.9 Bauausführung

Hier gilt wiederum: Ist ein positiver Bewilligungsbescheid nach dem OBG 1977 in Rechtskraft erwachsen, d.h. nach Ablauf der ungenützten Rechtsmittelfrist bzw. einer entsprechenden Erklärung zum Rechtsmittelverzicht gegenüber der Behörde, kann mit den Baumaßnahmen begonnen werden. Selbstverständlich nur, sofern nicht allfällige weitere Bewilligungen nach anderen Rechtsvorschriften ausständig bzw. noch nicht rechtskräftig sind.

Baumaßnahmen, die nach dem OBG 1977 bewilligungspflichtig sind, jedoch ohne Bewilligung nach diesem Gesetz getätigt werden, sind durch die Behörde einzustellen. Stehen bereits getätigte Maßnahmen im Widerspruch zu den Bestimmungen des OBG 1977, sind diese, sofern eine nachträgliche Bewilligung nicht erteilt wird, zu beseitigen bzw. rückgängig zu machen. Im Falle eines gesetzwidrigen Abbruchs, sind Gebäude oder Objekte wieder in einer der früheren äußeren Gestaltung entsprechenden Ausführung zu errichten.

10 Musterprojekt - KFZ-Betrieb mit Ausstellungshalle (Projekt-KBA)

Um den, in den vorangegangenen Kapiteln, erarbeiteten Sachverhalten rund um Genehmigungsverfahren für Bauprojekte, auch ein praktisches Gesicht zu geben, wird nun ein Beispiel dazu vorgestellt. Es handelt sich um die behördliche Genehmigung eines KFZ-Betriebes mit angeschlossener Ausstellungshalle, welche in den Jahren 2002 – 2003 im Land Salzburg abgewickelt wurde. Es werden dazu wesentliche Verfahrensschritte erläutert und ausgewählte Unterlagen (z.B. Bescheide) aus dem Genehmigungsverfahren gezeigt. Darüber hinaus werden im Zuge dieses Beispiels einige weitere Rechtsbereiche gestreift, welche in dieser Arbeit bisher bloß Erwähnung in Hinblick auf mögliche Bewilligungserfordernisse fanden – insbesondere in Kapitel 2.2 „Verfassungsrechtliche Grundlagen des Bau- und Raumordnungsrechts – Überblick über mögliche Bewilligungserfordernisse für Bauvorhaben“. Es handelt sich dabei vor allem um Aspekte des Arbeits-, Raumordnungs-, Straßen- und Wasserrechts. Diese werden im Rahmen der projektspezifische Besonderheiten dieses Beispiels erläutert.

10.1 Vorstellung des Bauvorhabens

Der behördlich zu genehmigende KFZ-Betrieb umfasst eine KFZ-Werkstätte sowohl für PKW als auch für Nutzfahrzeuge. Angeschlossen daran sind Personalbereiche und Servicezone, sowie eine Ausstellungshalle für den Verkauf. Damit sich der Leser ein besseres Bild vom Umfang dieses Projekts machen kann, finden sich auf folgenden Seiten auch Auszüge aus den Einreichplänen des Projekts.

Zur Umsetzung des Projekts KFZ-Betrieb mit Ausstellungshalle (Projekt-KBA) wurde vom Bauherrn (Automobilhandelsunternehmen (AAG)) ein Generalplaner (G) beauftragt. Diesem oblag damit auch die Auswahl eines geeigneten Bauplatzes am gewählten Standort und die Vertretung des Bauherrn im Genehmigungsverfahren.

Für das geplante Bauvorhaben kam ein Bauplatz, bestehend aus zwei Grundstücken direkt an einer vorbeiführenden Landesstraße in Betracht, auf dem das Bauvorhaben schließlich auch umgesetzt wurde.

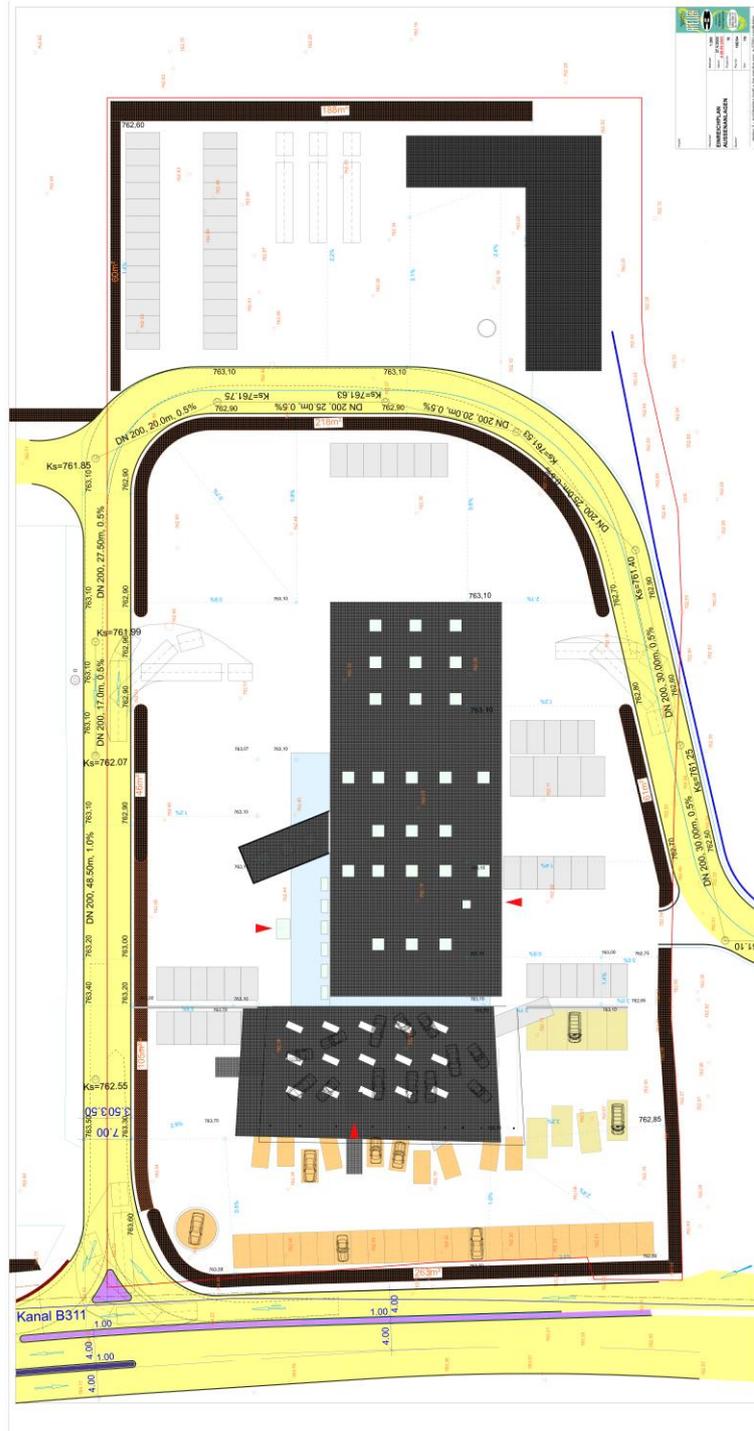


Abbildung 43: Außenanlagen

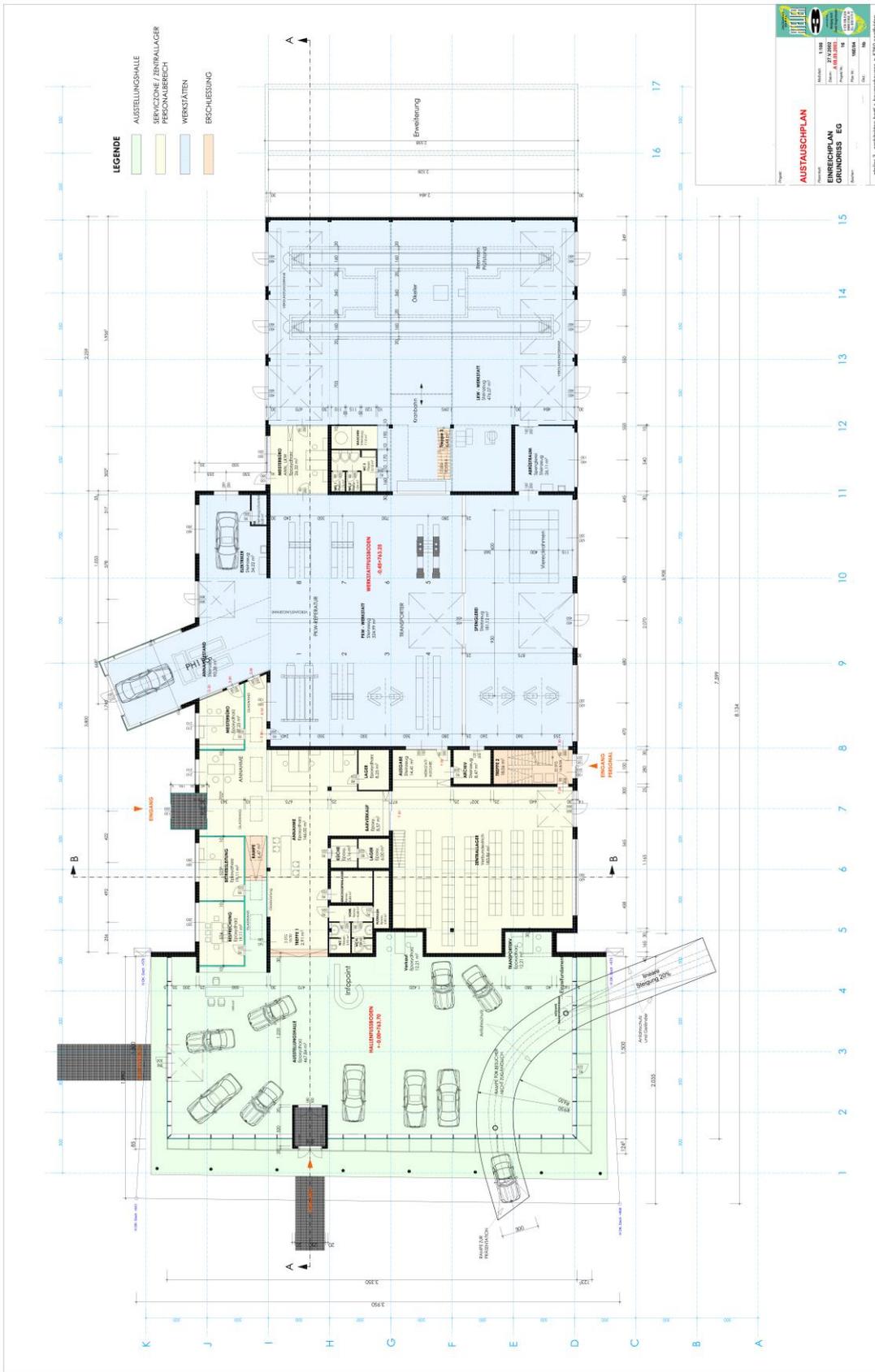


Abbildung 44: Grundriss Erdgeschoss

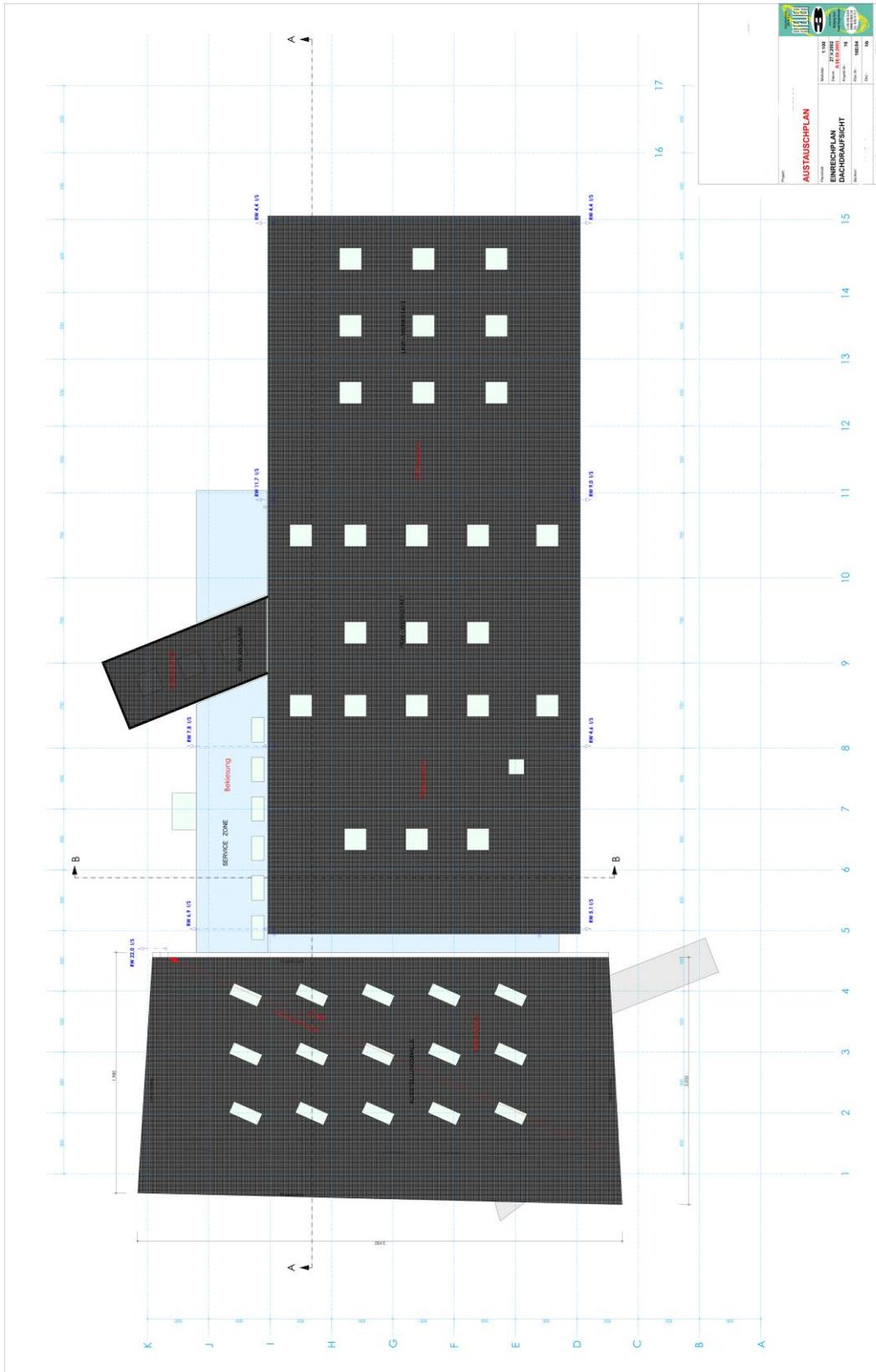


Abbildung 46: Grundriss Dach

10.2 Standorteigenschaften

Grundsätzlich sollte vor Planungsbeginn der gewählte Standort, sprich das zur Bebauung vorgesehene Areal, hinsichtlich seiner Bebaubarkeit geprüft werden. Auskunft in rechtlichen Belangen geben darüber in erster Linie das Grundbuch, der FWP, sowie – wenn vorhanden - der Bebauungsplan (siehe dazu Kapitel 5.2 „Der Bauplatz“). Einsehbar sind diese Unterlagen bei der Gemeinde in der der Bauplatz liegt. Auch abzuklären ist, ob der Bauplatz in einem Gefährdungsbereich (Gefahrenzonenpläne; siehe Kapitel 5.2.1 „Flächenwidmungsplan - FWP“), in einem Bauverbotsbereich, einer Schutzzone bzw. Schutzgebiet liegt. Erhält man darüber bei der jeweiligen Gemeinde bzw. über den FWP keine ausreichenden Informationen, so gilt als nächster Ansprechpartner wohl immer die Bezirksverwaltungsbehörde (BVB). Hinsichtlich der Aufschließung des Bauplatzes sind die Verkehrsanbindung, sowie die Wasserver- und entsorgung zu klären. Auch bezüglich dieser Fragen sollte man sich an Gemeinde bzw. BVB wenden. Aus den gewonnenen Informationen, wie den Festlegungen im FWP, kann bereits auf möglicherweise erforderliche Bewilligungen nach einzelnen Rechtsvorschriften geschlossen werden. Beispielsweise und dies betrifft bereits das Projekt-KBA, wenn das zur Bebauung vorgesehene Areal in einem wasserrechtlich besonders geschützten Gebiet liegt, kann dies ein wasserrechtliches Bewilligungsverfahren erfordern .

Die folgende Grafik zeigt noch einmal übersichtlich, welche Punkte im Vorfeld der Planung jedenfalls geprüft werden sollten.

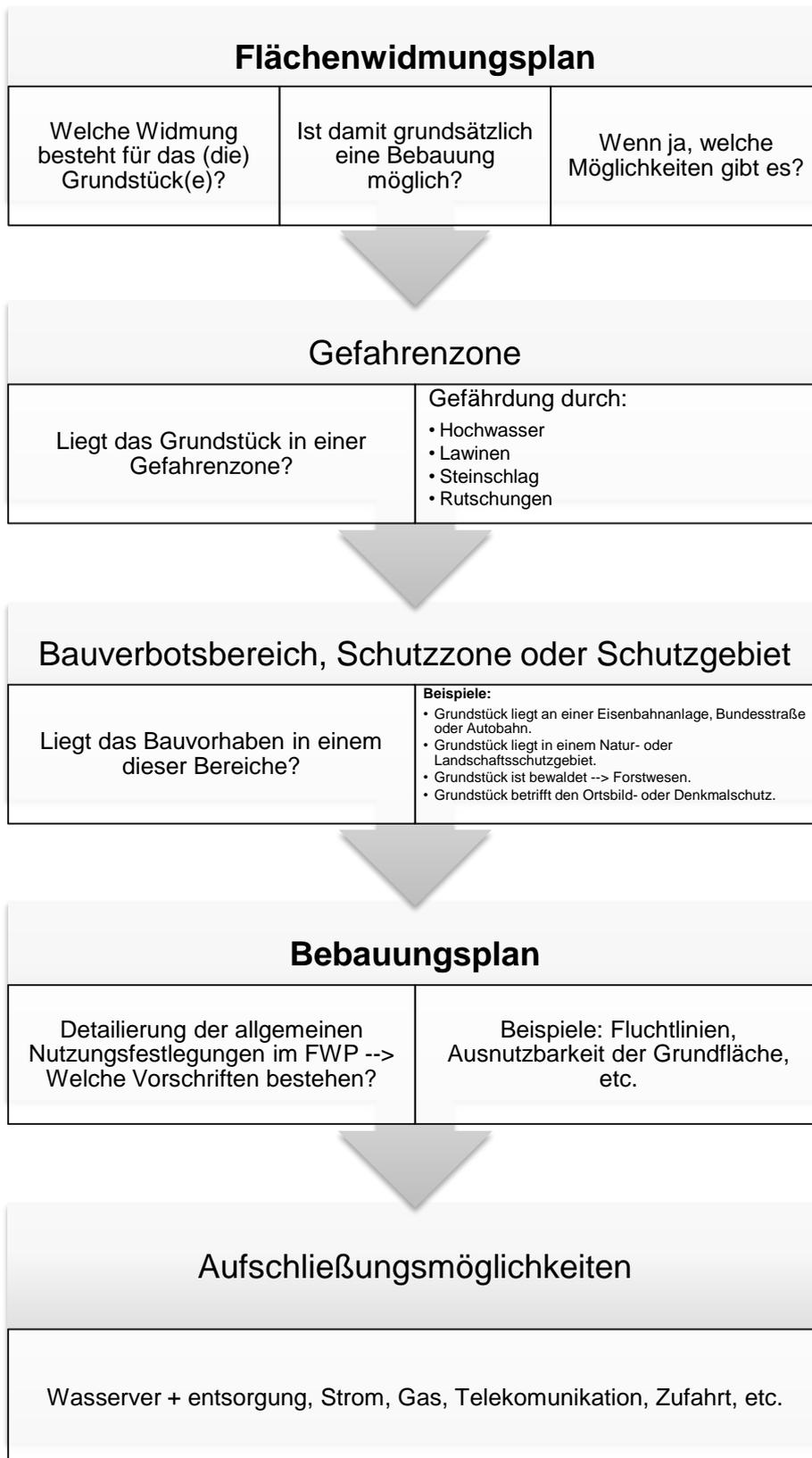


Abbildung 49: Übersicht - Standortcheck

Für das Projekt-KBA ergab sich daraus folgendes:

- **FWP:** Das als Bauplatz vorgesehene Areal war als Grünland ausgewiesen. Die vorgesehene Bebauung war unter diesen Voraussetzungen nicht möglich. Es bedurfte einer Änderung des FWP (siehe Kapitel 10.2.1 „Der Bauplatz“).
- **Gefahrenzone:** Das zur Bebauung bestimmte Areal liegt in keiner Gefahrenzone.
- **Bauverbotsbereich, Schutzzone, Schutzgebiet:** Der vorgesehene Bauplatz liegt in einem Trinkwasserschongebiet einer Tiefbrunnenanlage. Gemäß dem in Kapitel 10.3 „Das Genehmigungsverfahren“ erläuterten Sachverhalt wird damit auch eine wasserrechtliche Bewilligung erforderlich.
- **Bebauungsplan:** Gleichzeitig mit der Änderung des FWP wurde ein Bebauungsplan aufgestellt.
- **Aufschließungsmöglichkeiten:** Diese waren gegeben.

10.2.1 Der Bauplatz

Als Bauplatz für das Projekt-KBA wurden **zwei Grundstücke** an einer vorbeiführenden Landesstraße gewählt. Da der Flächenwidmungsplan bis dahin keine dem geplanten Vorhaben entsprechende Widmung aufwies (Grünland), bedurfte es, um eine Bebauung zu ermöglichen einer Umwidmung dieses Areals. Der Bauwerber hat sich in solchen Angelegenheiten an die betreffende Gemeinde zu wenden. Zuständig für Änderungen des Flächenwidmungsplanes ist die Gemeindevertretung bzw. der Gemeinderat. Flächenwidmungspläne sind grundsätzlich abänderbar, mitunter bestehen aber im Interesse der Rechtssicherheit strenge gesetzliche Abänderungsbestimmungen. Willkürliche Änderungen schließen die Raumordnungsgesetze der Länder aus. Änderungen können sich ergeben,

- bei Änderung der Rechtslage,
- wenn übergeordnete Planungsinstrumente der Raumordnung (siehe Tabelle 1: Planungsebenen von der Raumplanung bis zur Gebäudeplanung) geändert wurden oder
- es sprechen andere wichtige Gründe dafür.

Einzelinteressen von Grundstückseigentümern **können** bei bzw. mit einer Änderung des Flächenwidmungsplanes **berücksichtigt werden**, soweit dies aus sachlichen Gründen vertretbar ist und eine solche Änderung übergeordneten Planungsinstrumenten der Raumordnung nicht widerspricht. Ein **Rechtsanspruch** des Grundeigentümers auf eine bestimmte Widmung **besteht** allerdings **nicht**.

Die Rechtslage nach dem Salzburger Raumordnungsgesetz:

Zum Zeitpunkt der Umwidmung für das Projekt-KBA befand sich noch das ROG 1998 in Geltung, deshalb sei an dieser Stelle auch dessen Regelung zitiert:

§ 23 Abs 1 Sbg ROG 1998:

Der Flächenwidmungsplan kann geändert werden, wenn die Änderung dem räumlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde entspricht, insbesondere zur Anpassung des ausgewiesenen Baulandes an den im Sinn des § 17 Abs 12 erster Satz voraussichtlich bestehenden Bedarf.(...)

Mit 1. April 2009 trat in Salzburg ein neues Raumordnungsgesetz in Kraft, hier ist folgendes normiert:

§ 44 Abs 2 Sbg ROG 2009:

Der Flächenwidmungsplan kann geändert werden, wenn

- 1. die Änderung dem Räumlichen Entwicklungskonzept entspricht und*
- 2. im Fall einer Baulandausweisung der Baulandbedarf dies zulässt.*

Für das Projekt-KBA erfolgte, nach Absprache mit der Gemeinde eine Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes nach den Bestimmungen des ROG 1998. In weiterer Folge wurde auch ein Bebauungsplan für das betroffene Areal erstellt. Zu beachten ist dabei auch die zeitliche Abfolge der Verfahrensschritte, denn daraus können sich unterschiedliche Vorgehensweisen ergeben. Für das Projekt-KBA gibt darüber Abbildung 52 Auskunft. Folgende Daten können daraus entnommen werden:

- **20.02.2002:** Beschluss des geänderten FWP durch die Gemeindevertretung.
→ Bevor die Gemeindevertretung den geänderten FWP beschließen konnte, war ein Verfahren nach den Bestimmungen der §§ 21 und 22 des ROG 1998 durchzuführen. Die Eckpunkte (gelten auch nach der Neufassung → ROG 2009) sind der folgenden Grafik zu entnehmen:

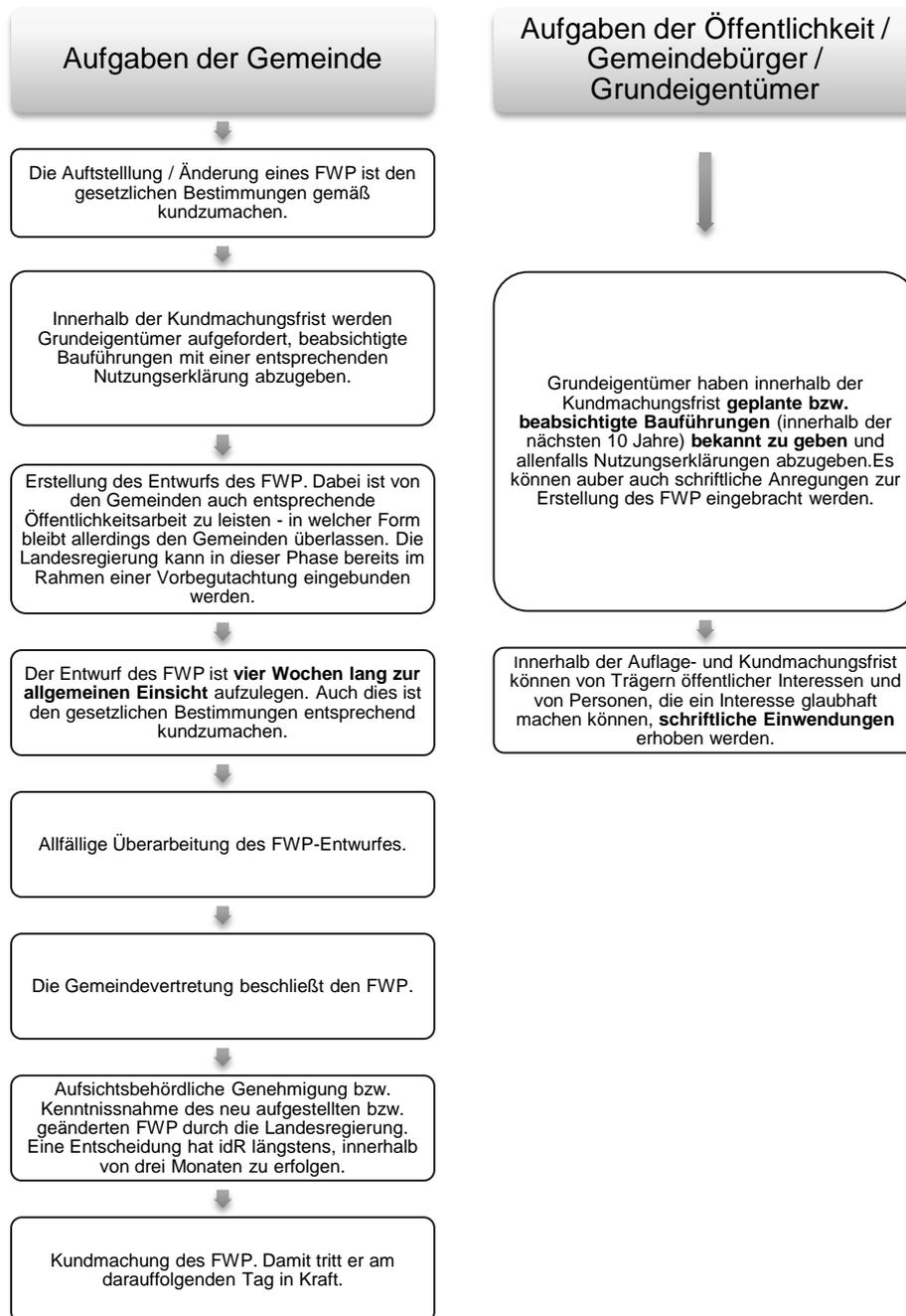


Abbildung 50: Verfahrensschritte zur Aufstellung / Änderung des Flächenwidmungsplanes (FWP) und Bebauungsplanes

Hinweise zu Abbildung 50: Verfahrensschritte zur Aufstellung / Änderung des Flächenwidmungsplanes (FWP) und Bebauungsplanes:

- Die dargestellten Verfahrensschritte umfassen die **wesentlichen Eckpunkte eines Verfahrens zur Aufstellung von Flächenwidmungsplänen (und Bebauungsplänen)** nach den Vorschriften des ROG 2009 wie auch des ROG 1998.
- Vereinfachungen im Verfahrensablauf sieht das ROG vor allem für Änderungen (dies betrifft vor allem Vorschriften zur Kundmachung) insbesondere für Änderungen in begrenztem Umfang vor.
- Nach dem ROG 2009 gelten die Verfahrensvorschriften zur Änderung des FWP bei gleichzeitiger Aufstellung oder Änderung des Bebauungsplanes auch für diesen.
- Das ROG 1998 sah für Verfahren zur Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen gegenüber jenem für FWP Vereinfachungen vor, die wiederum vor allem Vorschriften zur Kundmachung betrafen. In den wesentlichen Punkten, insbesondere was die Mitwirkung von Grundeigentümern bzw. der Öffentlichkeit betrifft, gleichen sich allerdings alle diese Verfahren.
- Die **wesentlichen Punkte für Grundeigentümer bzw. Bauwerber** sind in der Grafik „fett“ gedruckt und gelten für FWP wie für Bebauungspläne.

Der FWP sah schlussendlich für den Bauplatz die Widmung „Sonderfläche-KFZ“ vor. Dazu die Bestimmungen aus dem ROG:

§ 17 Abs 1 Z 11 ROG 1998:

Sonderflächen;

das sind Flächen für Bauten und Anlagen,

a) die sich nach der Art oder den Umständen des jeweiligen Vorhabens nicht unter die Z. 1 bis 10 einordnen lassen (wie Kasernen, größere Kranken- und Kuranstalten oder in hohem Maß Explosions- oder Strahlungsgefahr für die Umgebung erwarten lassen oder in den Anwendungsbereich der Seveso II-Richtlinie fallen);

b) die aufgrund ihres Verwendungszweckes an einen bestimmten Standort gebunden sind oder für die ein bestimmter Standort besonders geeignet ist (wie Fernwärmeerzeugungsanlagen, zentrale Abwasserreinigungsanlagen, Tankstellen, Liftstationen, bestehende einzelstehende Betriebe im Grünland). Bei der Ausweisung solcher Gebiete ist der jeweilige Verwendungszweck festzulegen.

§ 34 ROG 2009:

(1) Die Ausweisung von Sonderflächen ist zulässig:

1.für Vorhaben, die sich nach der Art oder den Umständen des jeweiligen Vorhabens nicht in eine sonstige Bauland-Kategorie einordnen lassen (wie Kasernen, größere Kranken- und Kuranstalten, Tiergärten), oder in hohem Maß eine Explosions- oder Strahlungsgefährdung für die Umgebung erwarten lassen oder in den Anwendungsbereich der Seveso-II-Richtlinie fallen;

2.für Vorhaben, die auf Grund ihres Verwendungszwecks an einen bestimmten Standort gebunden sind (z.B. Fernwärmeerzeugungsanlagen); oder

3.für Vorhaben, für die ein bestimmter Standort besonders geeignet ist. Eine solche Eignung setzt jedenfalls voraus, dass

a) die geplante Verwendung im öffentlichen Interesse gelegen ist und den Festlegungen in Entwicklungsprogrammen des Landes oder dem Räumlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde nicht widerspricht;

b) die geplante Verwendung eine Ergänzung oder Fortentwicklung gegebener Strukturen darstellt;

c) keine schädlichen Umweltauswirkungen damit verbunden sind und keine erhebliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes erfolgt; und

d) keine sonstigen öffentlichen Interessen der Ausweisung entgegenstehen;

4.für bestehende einzelstehende Betriebe im Grünland.

(2) Bei der Ausweisung von Sonderflächen ist der jeweilige Verwendungszweck festzulegen.

(3) Die Ausweisung einer Sonderfläche für Seveso-II-Betriebe ist nur zulässig, wenn von der Landesregierung die Raumverträglichkeit (§ 15) festgestellt und der Auswirkungsbereich entsprechend dieser Feststellung im Flächenwidmungsplan gleichzeitig gekennzeichnet wird.

Die genaue Zweckbestimmung der Sonderfläche muss - nach einer entsprechenden Ergänzung der Plandarstellungsverordnung – im Flächenwidmungsplan selbst eingetragen sein (z.B. SFKFZB = Sonderfläche für KFZ-Betrieb). Die Zuordnung einer neuen Sonderfunktion für die Fläche kann nur durch eine Änderung des Flächenwidmungsplanes erfolgen.⁴⁵⁶

Abbildung 51 zeigt die heute bestehende Situation.

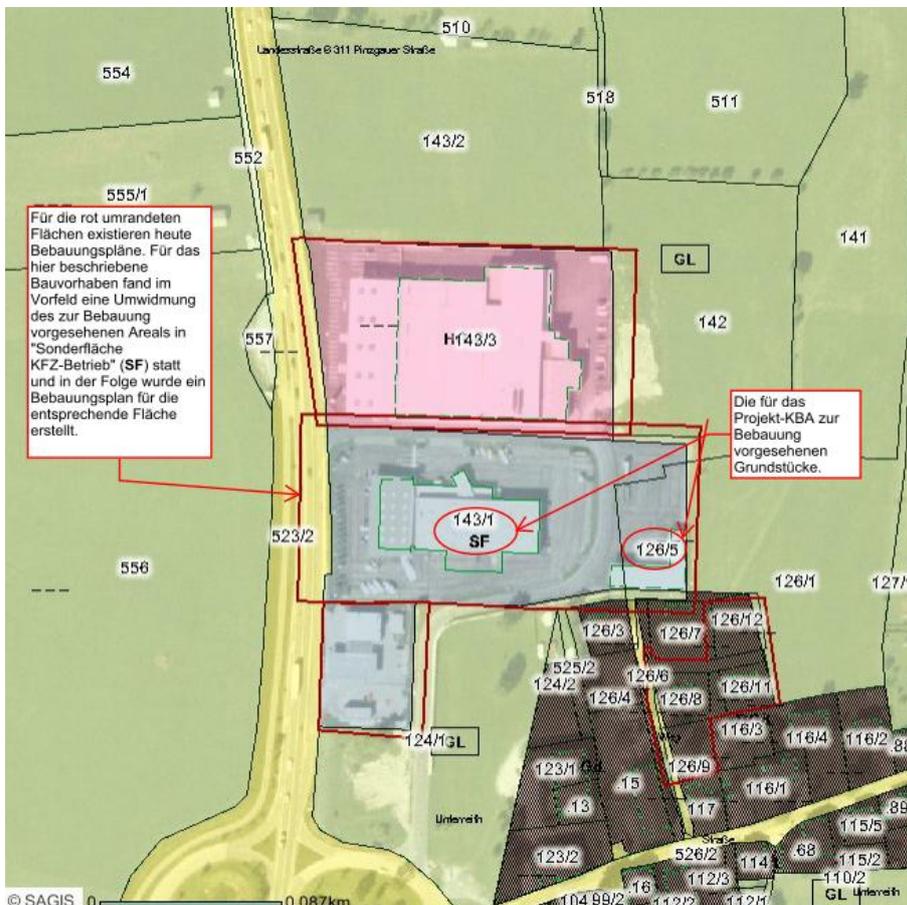


Abbildung 51: Flächenwidmung Bauplatz

Mit der Änderung des FWP und der Ausweisung des betroffenen Areals als Bauland der Kategorie „Sonderfläche KFZ-Betrieb“, musste auch ein Bauvorhaben für das betroffene Areal aufgestellt werden.

⁴⁵⁶ Vgl. MAIR F., BRAUMANN C.: Handbuch Raumordnung Salzburg, Teil 3 Kapitel 3.1. S.29.

Gemäß den Bestimmungen des ROG besteht eine Verpflichtung der Gemeinden, für Flächen die innerhalb eines Planungszeitraums von längstens zehn Jahren für eine Bebauung in Betracht kommen, Bebauungspläne durch Verordnung aufzustellen (§ 27 ROG 1998 bzw. § 50 ROG 2009). Darüber hinaus ist festzuhalten, dass nach Art.II Sbg BGG, Bauplatzerklärungen für Grundflächen idR nur auf Grundlage eines Bebauungsplanes erteilt werden dürfen – ein paar Ausnahmen bestehen. Während im ROG 1998 noch Verfahrensvereinfachungen bei der Aufstellung von Bebauungsplänen gegenüber jenen für Flächenwidmungspläne vorgesehen waren, gelten nach dem ROG 2009 die Vorschriften zur Änderung des FWP auch für die Aufstellung oder Änderung des Bebauungsplanes (§ 68 Abs 3 ROG 2009), wenn dieser gleichzeitig mit dem FWP aufgestellt bzw. geändert wird (siehe Abbildung 50: Verfahrensschritte zur Aufstellung / Änderung des Flächenwidmungsplanes (FWP) und Bebauungsplanes). Überhaupt ist nach diesen Vorschriften ein Bebauungsplan gleichzeitig mit der Änderung des FWP aufzustellen, wenn durch die Änderung des FWP Bauland ausgewiesen werden soll.

- **26.02.-27.03.2002:** Gemäß den Bestimmungen des ROG 1998 wurde in der angegebenen Zeit der Bebauungsplanentwurf zur öffentlichen Einsicht aufgelegt. Von der Möglichkeit Einwendungen zu erheben, wurde von Niemandem Gebrauch gemacht (→ siehe Abbildung 50: Verfahrensschritte zur Aufstellung / Änderung des Flächenwidmungsplanes (FWP) und Bebauungsplanes).
- Im gegenständlichen Fall des Projekts-KBA lag die aufsichtsbehördliche Genehmigung des geänderten FWP zum Zeitpunkt des Ansuchens um Bauplatzerklärung (12.04.2002) noch nicht schriftlich vor, eine positive Erledigung seitens der Aufsichtsbehörde wurde allerdings bestätigt → siehe Abbildung 52: Bestätigung über die Änderung des FWP.
- **02.05.2002:** Beschluss des Bebauungsplans am Tag der Bauverhandlung durch die Gemeindevertretung. Er wurde gemäß den Bestimmungen des ROG am nächsten Tag kund gemacht und trat damit am darauffolgenden Tag in Kraft.

➔ **Aus Sicht der Raumordnung waren damit endgültig die Voraussetzungen für eine Bebauung der für das Projekt-KBA vorgesehenen Grundstücke, im Sinne des Projekts-KBA gegeben.**

12/04/2002 11:09
12/04 '02 FR 12:05 FAX

001



GEMEINDE [redacted]
[redacted] – Bezirk Zell am See
Tel. [redacted]
email: [redacted]

[redacted] am 12. April 2002

Zahl: 159/2001
Sachbearbeiter: Hr. Rainer
Durchwahl: 13
Email: [redacted]

An die
Bezirkshauptmannschaft Zell am See
Gewerbeamt
5700 Zell am See

Betreff: Fa. [redacted] – Teiländerung d. FWP und Bauplatzerklärung

Sehr geehrte Damen und Herren!

Die Gemeindevertretung von [redacted] hat in ihrer Sitzung am 20.02.2002 die Umwidmung des Areales der Fa. [redacted] in Sonderfläche – „KFZ Betrieb“ beschlossen.

Die aufsichtsbehördliche Genehmigung liegt zwar schriftlich nicht vor, jedoch wurde vom Sachbearbeiter Dipl. Ing. Barkoczi die Auskunft erteilt, dass diese von der Landesregierung genehmigt wurde.

Der Bebauungsplan für dieses Areal ist in der Zeit v. 26.02.2002 bis 27.03.2002 zur öffentlichen Einsicht aufgelegt. Einwendungen wurden nicht vorgebracht. Der Bebauungsplan wurde mit Schreiben der Sbg. Landesregierung v. 06.03.2002 zur Kenntnis gebracht.

Es ist vorgesehen, den Bebauungsplan in der nächsten Sitzung der Gemeindevertretung am 02.05.2002 zu beschließen. Der Plan wird dann am nächsten Tag als Verordnung kund gemacht und tritt nach den Bestimmungen des ROG am darauf folgenden Tag in Kraft.

Der Bürgermeister:

R. A. Rainer

BA\dokument3\

Abbildung 52: Bestätigung über die Änderung des FWP

Mehr bzw. Allgemeines zum Thema „Bauplatz“ siehe Kapitel 5.2.

Ob, nun ein Grundstück, welches im FWP als Bauland gewidmet ist - in diesem Fall als Bauland der Kategorie „Sonderfläche KFZ-Betrieb“- als Bauplatz geeignet ist, wird allerdings erst im Zuge des Baubewilligungsverfahrens festgestellt. Wie in Kapitel 5.2 und weiter in Kapitel 5.2.3 beschrieben, ist in der Salzburger Bauordnung dazu ein eigenes Verfahren zur Feststellung der Bauplatzeignung vorgesehen. Das sogenannte Bauplatzerklärungsverfahren → Für das Projekt-KBA siehe Kapitel 10.3.2.

10.3 Das Genehmigungsverfahren

In einem ersten Schritt gilt es nun festzustellen welche Bewilligungen, nach welchen Rechtsvorschriften für das geplante Projekt erforderlich sind.

Bei dem hier gezeigten Beispiel (Projekt-KBA) handelt es sich zum einen um eine Maßnahme nach § 2 Abs 1 Sbg BauPolG - es besteht **baubehördliche Bewilligungspflicht**.

§ 2 Abs 1 Sbg BauPolG:

(1) Soweit sich aus den Abs 2 und 3 nicht anderes ergibt, bedürfen folgende Maßnahmen unbeschadet der nach anderen Rechtsvorschriften erforderlichen behördlichen Bewilligungen udgl einer Bewilligung der Baubehörde:

1. die Errichtung von oberirdischen und unterirdischen Bauten einschließlich der Zu- und Aufbauten;

2. die Errichtung von technischen Einrichtungen von Bauten, soweit diese Einrichtungen geeignet sind, die Festigkeit oder Brandsicherheit des Baues zu beeinflussen oder die sonstigen Belange nach § 1 Abs 1 des Bautechnikgesetzes - BauTG erheblich zu beeinträchtigen (Heizungsanlagen, Klima- und Lüftungsanlagen udgl) oder es sich um Hauskanäle zu einer Kanalisationsanlage handelt;

(...)

6a. die Errichtung oder erhebliche Änderung von Ein- und Ausfahrten zu bzw. von Kraftfahrzeug-Abstellplätzen oder Garagen von bzw. in Straßen mit öffentlichem Verkehr, wenn nicht die Zustimmung des Straßenerhalters oder bei Landesstraßen oder Gemeindestraßen ein Bescheid gemäß § 26 Abs 2 bzw. § 28 Abs 3 des Landesstraßengesetzes 1972 vorliegt;

6b. die Errichtung oder erhebliche Änderung von Zu- und Abfahrten zu bzw. von Kraftfahrzeug-Stellplätzen und von dazu gehörigen Wendeplätzen;

7. die Errichtung und erhebliche Änderung von Einfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen sowie die Errichtung und erhebliche Änderung von Einfriedungen gegen Nachbargrundstücke, wenn sie als Mauern, Holzwände oder gleichartig ausgebildet sind und eine Höhe von 1,5 m übersteigen;

7a. die Errichtung und erhebliche Änderung von Stütz- und Futtermauern von mehr als 1,5 m Höhe, es sei denn, dass die Maßnahme im Zusammenhang mit der Schaffung von öffentlichen Verkehrsflächen oder Wasserbauten steht;

(...)

Zum Anderen erfordert das Projekt-KBA aber auch eine **gewerbebehördliche Genehmigung**. Ob eine **Genehmigungspflicht nach der GewO** besteht und welches Verfahren dabei anzuwenden ist

(siehe dazu auch Kapitel 7.3 „3-Schritte zur Erkennung der Genehmigungspflicht einer Betriebsanlage“), kann mit folgenden drei Schritten geprüft werden⁴⁵⁷.

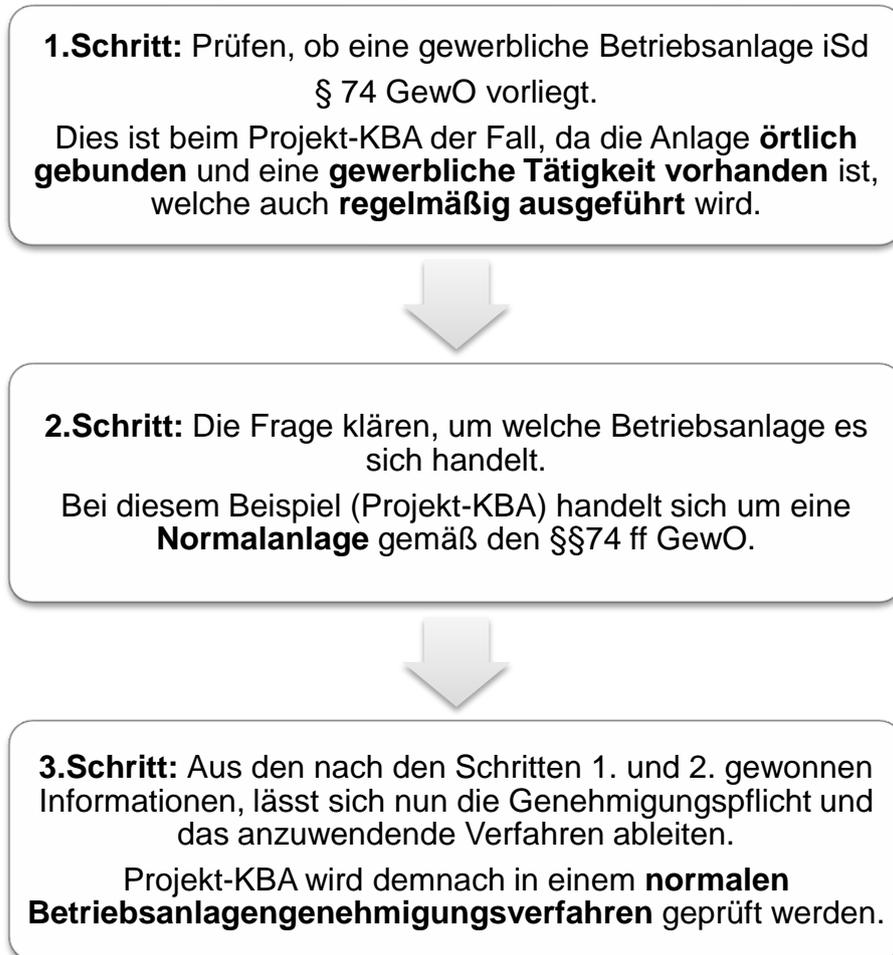


Abbildung 53: 3-Schritte zur Erkennung der Genehmigungspflicht einer Betriebsanlage

Wie in Kapitel 2.2 „Verfassungsrechtliche Grundlagen des Bau- und Raumordnungsrechts – Überblick über mögliche Bewilligungserfordernisse für Bauvorhaben“ erklärt, sind baurechtliche Maßnahmen Landessache in Gesetzgebung und Vollziehung, während Angelegenheiten des Gewerberechts Bundessache sind. Grundsätzlich gilt nun zwischen baurechtlichen und gewerberechtlichen Bestimmungen das in Kapitel 2.2.3 erläuterte Kumulationsprinzip. Weitere Genehmigungsverfahren nach bundesrechtlichen Vorschriften entfallen idR mit der Betriebsanlagengenehmigung nach der GewO (§ 356b), wobei die materienspezifischen Regelungen der jeweiligen

⁴⁵⁷ Vgl. SCHERZ B.: Diplomarbeit - Bewilligungsverfahren im STMK, BauG, in der GewO, im ForstG, im WRG und im UVP-G für den Planer; S.88 f.

Bundesgesetze (z.B. Denkmalschutzgesetz; Forstgesetz; Wasserrechtsgesetz, wobei im Fall des WRG anzumerken ist, dass sich die Mitwirkung dieser Vorschriften bloß auf die in § 356b Abs 1 taxativ aufgezählten erstreckt (siehe unten); etc.) mit anzuwenden sind (siehe dazu auch Kapitel 7 „Genehmigungsverfahren nach der Gewerbeordnung“). Dem Verfahren sind jedoch Sachverständige, für die von den anderen Verwaltungsvorschriften erfassten Gebiete, beizuziehen. Die Betriebsanlagengenehmigung gilt dann auch als entsprechende Genehmigung (Bevilligung) nach anderen Verwaltungsvorschriften des Bundes. Sind weitere Genehmigungen nach anderen Verwaltungsvorschriften erforderlich, für die eine Mitwirkung nicht vorgesehen ist, so hat die Gewerbebehörde das Betriebsanlagengenehmigungsverfahren mit den anderen zuständigen Behörden zu koordinieren. In diesem Fall ist davon das baurechtliche Bevilligungsverfahren betroffen bzw. die Baubehörde. In vielen Fällen bestehen hier aber ohnehin Übertragungsverordnungen oder Delegierungsverordnungen (siehe dazu Kapitel 4 „Behörden und Instanzenzug im Baurecht“), was zur Folge hat, dass ohnehin ein und dieselbe Behörde für beide Verfahren zuständig ist → **„one-stop-shop Prinzip“**.

Bei der Mitwirkung der Bestimmungen des Wasserrechtsgesetzes (WRG) ist anzumerken, dass sie sich nur auf jene, mit der Errichtung, dem Betrieb oder Änderung einer Betriebsanlage verbundenen Maßnahmen, die in § 356b Abs 1 GewO aufgezählt sind, bezieht. Dazu können folgende genannt werden:

- Wasserentnahmen für Feuerlöschzwecke (§§ 9 und 10 WRG 1959)
- Erd- und Wasserwärmepumpen (§ 31c Abs. 5 WRG 1959)
- Abwassereinleitungen in Gewässer (§ 32 Abs. 2 lit. a, b und e WRG 1959), ausgenommen Abwassereinleitungen aus Anlagen zur Behandlung der in einer öffentlichen Kanalisation gesammelten Abwässer.
- Lagerung von Stoffen, die zur Folge haben, dass durch Eindringen (Versickern) von Stoffen in den Boden das Grundwasser verunreinigt wird (§ 32 Abs. 2 lit. c WRG 1959).
- Abwassereinleitungen in wasserrechtlich bewilligte Kanalisationsanlagen (§ 32b WRG 1959).

Gemäß § 356b Abs 1 kommt dem wasserwirtschaftlichen Planungsorgan (§ 55 Abs 4 WRG) in allen Verfahren durch die wasserwirtschaftliche Interessen berührt werden Parteistellung zu, einschließlich der Beschwerdelegitimation vor dem VwGH.

Für das Projekt-KBA kommt eine bloße Mitwirkung der Bestimmungen des Wasserrechtsgesetzes nicht in Frage, da der Bauplatz im Schongebiet einer Tiefbrunnenanlage liegt. Den im

Anschluss angeführten rechtlichen Bestimmungen zufolge, ist damit auch eine wasserrechtliche Bewilligung erforderlich:

§ 34 Abs 2 WRG:

Zum Schutz der allgemeinen Wasserversorgung kann der Landeshauptmann ferner mit Verordnung bestimmen, dass in einem näher zu bezeichnenden Teil des Einzugsgebietes (Schongebiet) Maßnahmen, die die Beschaffenheit, Ergiebigkeit oder Spiegellage des Wasservorkommens zu gefährden vermögen, vor ihrer Durchführung der Wasserrechtsbehörde anzuzeigen sind oder der wasserrechtlichen Bewilligung bedürfen, oder nicht oder nur in bestimmter Weise zulässig sind.(...)

Dazu die entsprechende Schongebietsverordnung des LH:

30. Verordnung des Landeshauptmannes von Salzburg vom 2. Mai 1960 über die Festlegung eines Schongebietes für das Grundwasserwerk der Trinkwasserversorgungsanlage für Zell am See

Auf Grund des § 34 Abs. 2 des Wasserrechtsgesetzes 1959, BGBl.Nr. 215, in der geltenden Fassung wird verordnet:

§ 1

Zum Schutze des auf dem Grundstück 386/8, KG. Zell am See, gelegenen Grundwasserwerkes der Trinkwasserversorgungsanlage für Zell am See wird bestimmt,

1. dass in einem Geländestreifen von 500 m Breite nördlich des Seeufers, welcher im Westen von der Mittelpinzgauer Bundesstraße, im Osten vom Fahrweg vom Thumersbach nach Mayrhofen und im Süden von der 60 m Tiefenlinie des Seeufers begrenzt wird (engeres Schongebiet), **alle Bodeneingriffe von mehr als 2 m Tiefe und jede Entnahme von Grundwasser aus einer Tiefe von mehr als 2 m nur nach vorheriger wasserrechtlicher Bewilligung zulässig sind** und
2. dass im gesamten Talboden nördlich des Zeller Sees bis zu einer Linie, die in gerader Richtung vom Kammerschloss nach Westen bis zur Bundesstraßenbrücke über die Saalach bis zu ihrem Austritt aus dem Glemmertal führt, sodann den nördlichen Hangfuß des Glemmertales bis zur Forsthoftbrücke und von da zurück den Talboden des Glemmertales einschließlich den südlichen Hangfuß bis zum Talausgang begleitet, wobei die Begrenzung im Westen und Osten durch dortige Hangfüße, unter Einschluss sämtlicher Bachschuttkegel und sämtlicher Ortschaften, gegeben ist (weiteres Schongebiet), Abwasseranlagen, Bauten oder Vorhaben, die mit einer Abwasserproduktion verbunden sind sowie aller Anlagen zur Lagerung oder Verarbeitung von Erdölprodukten nur nach vorheriger wasserrechtlicher Bewilligung errichtet werden dürfen.

§ 2

Wer nach den vorstehenden Bestimmungen ein betroffenes Grundstück nicht weiter auf die Art oder in dem Umfange nutzen kann, wie es ihm auf Grund bestehender Rechte zusteht, ist dafür gemäß § 34 Abs. 4 bzw. § 117 des Wasserrechtsgesetzes 1959 vom Wasserberechtigten angemessen zu entschädigen.

**Der Landeshauptmann:
Dr. Klaus**

Abbildung 54: Schongebietsverordnung – Grundwasserwerk WVA Zell am See⁴⁵⁸

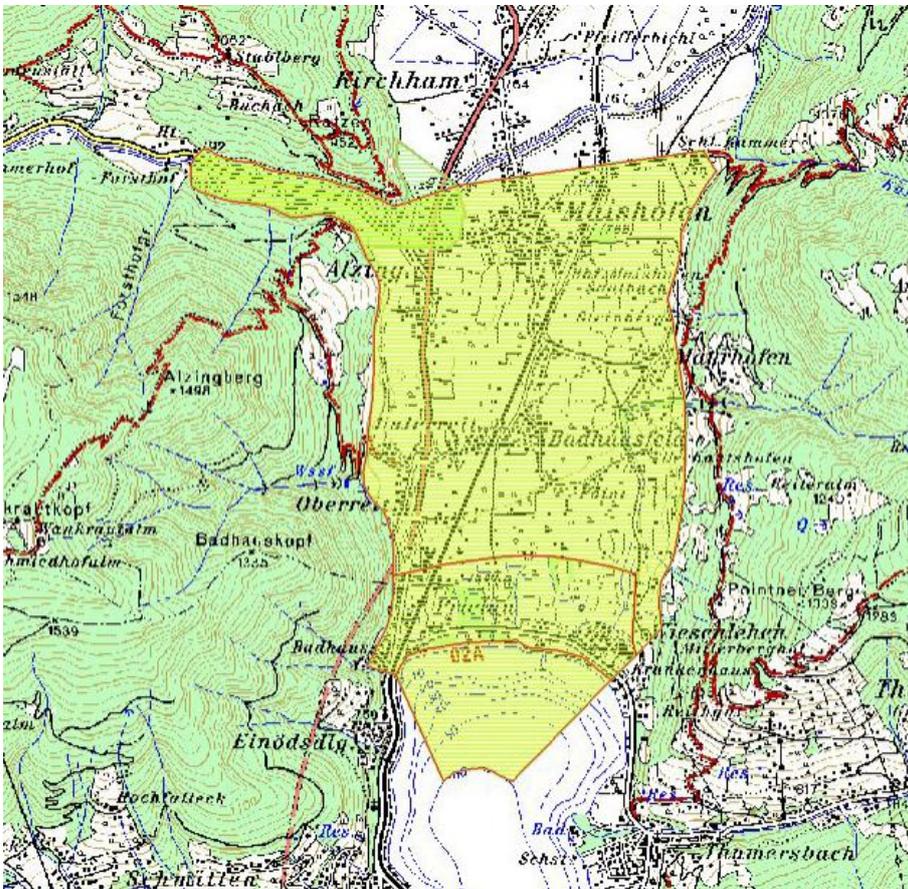


Abbildung 55: Schongebiet – Grundwasserwerk WVA Zell am See⁴⁵⁹

Neben dem FWP, in dem bereits wasserrechtlich besonders geschützte Gebiete ausgewiesen sein müssen, gibt das Wasserbuch Auskunft darüber, welche Wasserrechte oder wasserrechtliche Einschränkungen (z.B. Schongebietsverordnung) für einen Bauplatz bestehen. Das Wasserbuch ist – ähnlich wie das Grundbuch – ein öffentliches Buch in das jede Person Einsicht nehmen kann – dies ist bei den BVB möglich. Geführt wird das Wasserbuch vom LH (Wasserbuchbehörde) des jeweiligen Bundeslandes, getrennt für jeden Verwaltungsbezirk. Es sind dort im Wesentlichen alle bestehenden Wassernutzungsrechte des Bezirkes eingetragen.⁴⁶⁰ Rechtliche Grundlagen zum Wasserbuch enthält das WRG in den §§ 124, 125 und 126.

⁴⁵⁸ Land Salzburg: <http://www.salzburg.gv.at/themen/nuw/wasser/trinkwasser/62-schongebiete.htm>, Datum des Zugriffs: 16.08.2010.

⁴⁵⁹ Land Salzburg – SAGIS: <http://www.salzburg.gv.at/landkarten.htm>, Datum des Zugriffs: 16.08.2010.

⁴⁶⁰ Vgl. Land Salzburg: <http://www.salzburg.gv.at/themen/nuw/wasser/wasserbuch.htm>, Datum des Zugriffs: 17.08.2010.

Gemäß den heutigen Möglichkeiten sind Wasserbuchinhalte vielfach auch elektronisch abrufbar. In diesem Fall - für das Bundesland Salzburg - sind diesbezügliche Informationen zum Wasserbuch, sowie zur Online-Abfrage auf dem Internetportal des Landes zu finden - <http://www.salzburg.gv.at/themen/nuw/wasser/wasserbuch.htm> und <https://service.salzburg.gv.at/wisonline/>. Die Wasserbuchdaten des Landes Salzburg sind darüber hinaus auch im „Salzburger Geographischen Informationssystem – SAGIS“ (<http://www.salzburg.gv.at/landkarten/>) abrufbar.

Auszug aus dem Wasserbuch des Landes Salzburg



Hinweis: Der nachfolgende Auszug wurde aus dem Wasser-Informationssystem Salzburg (WIS) edi-gestützt erstellt. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Für bindende Auskünfte sind die in den Urkundensammlungen (liegen bei den Bezirksverwaltungsbehörden auf) einliegenden Unterlagen heranzuziehen.

Name der Anlage:	Schongebiet Grundwasserwerk WVA Zell am See			
Status der Anlage:	besteht			
Typ der Anlage:	Ww. Beschränkung - Schongebiet			
Postzahl / Status:	20030 / aufrecht			
Lage der Anlage:	Gde:50611 Maishofen Gde:50628 Zell am See			
Urkunden:	Schongebietsverordnung - Grundwasserwerk WVA Zell am See			
	Nr.	Art / Verfasser	GZ / WB-Postzahl	Datum
	1	Verordnung des Landes LH von Salzburg	30/1960 20030	02.05.1960

AMT DER SALZBURGER LANDESREGIERUNG * LEBENSGRUNDLAGEN UND ENERGIE * WASSERWIRTSCHAFT
POSTFACH 527, 5020 SALZBURG * (0662) 8042-0 * wasserbuch@salzburg.gv.at * DVR 0078182

Abbildung 56: Auszug aus dem Wasserbuch des Landes Salzburg für das betroffene Areal⁴⁶¹

Zusammenfassend kann also festgehalten werden:

Für das Projekt-KBA sind folgende Bewilligungen erforderlich:

- Baubehördliche Bewilligung nach dem Sbg BauPolG
- Gewerbebehördliche Genehmigung nach der GewO
- Wasserrechtliche Bewilligung nach dem WRG

Da für die baubehördliche und gewerbebehördliche Bewilligung ein Gesamtantrag gestellt wurde, wurden beide Verfahren von der Behörde gemäß § 39 Abs 2a AVG zur gemeinsamen Verhandlung und Entscheidung verbunden (**one-stop-shop-Prinzip**). Auch § 356b Abs 2 GewO sieht eine solche Koordination unterschiedlicher Verfahren vor.

Das wasserrechtliche Bewilligungsverfahren wurde gesondert durchgeführt.

⁴⁶¹ Land Salzburg – Wasserbuch-Online: <https://service.salzburg.gv.at/wisonline/>, Datum des Zugriffs: 18.08.2010.

10.3.1 Behördliche Zuständigkeiten

Bis hier her wurde also festgestellt, dass vor der Ausführung des Projekts-KBA eine baurechtliche, gewerberechtliche und wasserrechtliche Bewilligung einzuholen ist. Nun stellt sich die Frage, welche Behörde(n) dafür zuständig sind.

Für die **baurechtliche Bewilligung und Bauplatzerklärung** gilt in diesem Fall folgendes:

Wie in Kapitel 4 erläutert fällt die Vollziehung von Angelegenheiten der örtlichen Baupolizei idR in den eigenen Wirkungsbereich der Gemeinden. Der Bürgermeister bzw. der Magistrat fungiert als Baubehörde 1. Instanz. Für jene Gemeinde in deren Gemeindegebiet das Projekt-KBA errichtet werden soll besteht allerdings eine Bau-Delegierungsverordnung, somit ist in diesem Falle auch für das baurechtliche Bewilligungsverfahren die BH in 1. Instanz zuständig.

Tabelle 21: Zuständigkeit im Bauverfahren des Projekts-KBA

Salzburg	Baubehörde 1. Instanz	Baubehörde 2. Instanz
Gemeinden	Bürgermeister	Gemeindevertretung
Stadt Salzburg	Bürgermeister	Bauberufungskommission
Bauvorhaben berührt zwei oder mehr Gemeinden	Die Bürgermeister im übertragenen Wirkungsbereich der Gemeinde	LH
Bundeseigene Gebäude	BH bzw. in der Stadt Salzburg der Bürgermeister	Bauberufungskommission
Bei bestehender Bau-Delegierungsverordnungen	BH und Landesregierung	LH

Bau-Delegierungsverordnung für den politischen Bezirk Zell am See:

§ 1

Für die Gemeinden Bramberg am Wildkogel, Bruck an der Glocknerstraße, Fusch an der Glocknerstraße, Krimml, Lend, Maishofen, Taxenbach, Unken, Viehhofen, Wald im Pinzgau und Weißbach bei Lofer wird auf dem eigenen Wirkungsbereich zugehörigen Gebiete der örtlichen Baupolizei und der örtlichen Raumplanung übertragen:

I. Auf die Bezirkshauptmannschaft Zell am See die Besorgung der

*a) **Bauplatzerklärungen** (Abschnitt II des Bebauungsgrundlagengesetzes);*

*b) **Erteilung der Baubewilligung und die Besorgung der baubehördlichen Überprüfung bei Vollendung der baulichen Maßnahme in jenen Fällen, in denen nach der Gewerbeordnung 1994 eine Genehmigung der Betriebsanlage erforderlich ist, ausgenommen Gastgewerbebetriebe mit bis zu höchstens 40 Fremdenbetten;***

c) Erteilung der Baubewilligung für Bauvorhaben der Gemeinde, wobei es keinen Unterschied macht, ob die Gemeinde allein oder in Verbindung mit einer anderen Person als Bauherr auftritt;

d) die Besorgung von Maßnahmen, die zur Behebung von Baumängeln an Bauten der in lit. b und c angeführten Art erforderlich sind;

II. auf die Landesregierung die Besorgung der

a) Entscheidung über Bauvorhaben, welche auf Kosten des Landes oder des Bundes oder eines unter unmittelbarer Verwaltung dieser Gebietskörperschaften stehenden öffentlichen Fonds geführt werden, jedoch mit Ausnahme von bundeseigenen Gebäuden, die öffentlichen Zwecken dienen (Art. 15 Abs. 5 des Bundes-Verfassungsgesetzes);

b) zur Behebung von Baumängeln an Bauten der in lit. a angeführten Art erforderlichen Maßnahmen.

Für die **gewerbebehördliche Genehmigung** ist gemäß „Tabelle 5: Zuständigkeiten nach der GewO“ in 1.Instanz die BVB bzw. BH zuständig.

Auch für die **wasserrechtliche Bewilligung**, hat sich der Bauwerber in 1.Instanz an die BVB bzw. BH zu wenden.

10.3.2 Die Bauplatzerklärung - Ansuchen

Mit der Bauplatzerklärung wird im Bundesland Salzburg die Bauplatzeignung in rechtlicher und tatsächlicher Hinsicht festgestellt bzw. erforderlichenfalls Bebauungsgrundlagen festgelegt, soweit diese Festlegungen nicht schon im Bebauungsplan enthalten sind (siehe Kapitel 5.2.3). Bei einer Bauplatzerklärung besteht die Möglichkeit, sie in einem selbständigen Verfahren zu beantragen oder aber als Teil der Baubewilligung. Im Fall des Projekts-KBA wurde die Bauplatzerklärung mit der Baubewilligung beantragt.

Das entsprechende Ansuchen wurde am 15.04.2002 unter Anschluss der erforderlichen Unterlagen (§ 13 Sbg BGG – siehe Kapitel 5.2.3) an die zuständige BH – siehe Kapitel 10.3.1 - gerichtet.

An die
Bezirkshauptmannschaft
Zell am See

Postfach 130
5700 Zell am See

Stempel-
marke
S 180,--

**Ansuchen
um
Bauplatzerklärung**
gem. § 13 BGG

(zutreffendes bitte ankreuzen, bzw. nicht zutreffendes streichen)

Name des grundbücherl. Eigentümers ev. eines Vertreters	1) <input checked="" type="checkbox"/> D [redacted] Elfrieda [redacted] <i>Elfrida</i> 2) <input checked="" type="checkbox"/> H [redacted] Margarethe, [redacted] <i>M. Prof. Grot</i> <input checked="" type="checkbox"/> J Josef
Anschrift, Tel.Nr.	1) [redacted] 2) [redacted]
Planverfasser	[redacted]
Grundstücksnummer	1) [redacted] 2) [redacted]
Katastralgemeinde	[redacted]
Anzahl der Bauplätze	2

Das hier abgebildete Ansuchen wurde für das Projekt-KBA verwendet. Heute stellen die Baubehörden idR bereits entsprechende Formulare zur Verfügung. Es besteht allerdings keine gesetzliche Verpflichtung, diese auch zu verwenden. Ein Ansuchen um Bauplatzerklärung muss lediglich die notwendigen Angaben enthalten.

Notwendige Angaben für die Beurteilung:	
A) FESTSTELLUNGEN	
1) Widmung lt. rechtskräftigem Flächenwidmungsplan	Sonderfläche KFZ-Betrieb
2) Bebauungsplan	Ja (BP-Plan Nr. RZ-BP 8 vom 10.02.2002)
3) Landschaftsschutzgebiet	weiteres Trinkwasserschongebiet
4) Forstrechl. Bestimmungen (Kulturgattung)	---
5) Öffentl. Schutz, Bauverbote	---
B) BAUPLATZBESCHREIBUNG	
1) Lage	an der B 311 nördl. Aral-Tankstelle
2) Gelände - Bodenquerschnitt	ebenes Gelände
3) Größe in m ²	1) 9.870 2) 3.611
4) Wasserversorgung	Ringwasserleitung Wassergen.
5) Abwasserbeseitigung	Anschluß Ortskanal
6) Oberflächenwasserbeseitigung	Sickerschächte und Sickermulden
7) Zufahrt (öffentl. oder privat) Straßenbreite in m	Bundesstraße und über neu zu errichtende Begleit- bzw. Aufschließungsstrasse
C) PLANUNGSABSICHT	
1) Widmungszweck (Wohnhaus, Gewerbe)	Gewerbe KFZ-Betrieb
2) Bauungsart (offen, geschlossen)	offen
3) Äußere architektonische Gestaltung (Dachform, Geschoßzahl)	Flachdach / 1-2geschossig
4) GFZ, GRZ, BMZ	GRZ ca. 0,2

Der angegebene Bebauungsplan wurde erst am Tag der Bauverhandlung von der Gemeindevertretung beschlossen. Ohne Bebauungsplan könnte das Ansuchen um Bauplatzerklärung nicht als Teil der Baubewilligung beantragt werden.

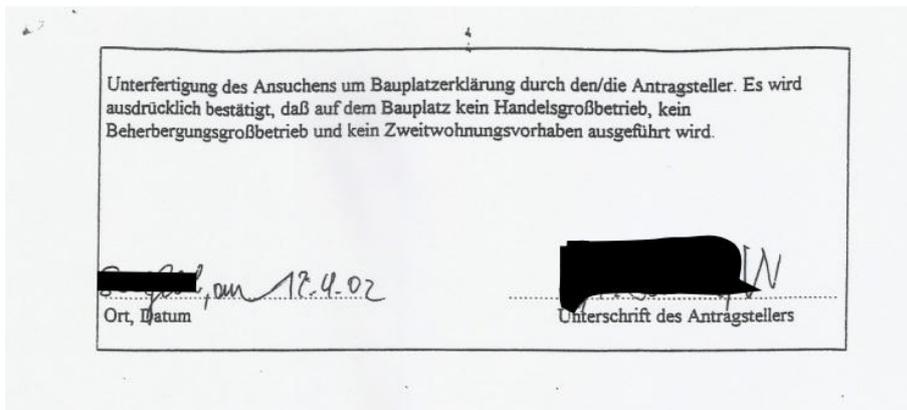


Abbildung 57: Ansuchen um Bauplatzerklärung Projekt-KBA

10.3.3 Genehmigungsansuchen

Mit dem Ansuchen um Bauplatzerklärung wurde auch ein Bauansuchen nach den Bestimmungen des Sbg BauPolG – mehr dazu siehe Kapitel 5.3.1 „Das Bauansuchen (Ansuchen um Baubewilligung)“ – gestellt sowie ein Genehmigungsansuchen nach der GewO § 356 – siehe hierzu Kapitel 7.2.1“Genehmigungsansuchen“.

10.3.4 Das Ermittlungsverfahren

Nach dem das Bauansuchen bei der Behörde eingelangt ist, wurde gemäß den Bestimmungen des Sbg BauPolG das Projekt-KBA von der zuständigen Behörde in einem

- **Vorprüfungsverfahren** (siehe Kapitel 5.3.2) einer eingehenden Prüfung in Hinblick auf dessen Genehmigungsfähigkeit unterzogen. Dies betrifft vor allem:
 - ♦ das Vorliegen eines offenkundige Versagungsgrundes oder
 - ♦ das Fehlen von erforderlichen Unterlagen

Für das Projekt-KBA verlief die Vorprüfung positiv und es wurde in der Folge seitens der Behörde

- **eine mündliche Bauverhandlung mit Ortsaugenschein anberaamt.** Die Verhandlungen zur gewerbebehördlichen und baurechtlichen Genehmigung werden hierbei verbunden. Es sind dazu alle bekannten Beteiligten schriftlich zu verständigen. In Kapitel 5.3.3.1 und 7.2.2 finden sich die näheren Erläuterungen zu diesem Sachverhalt. An dieser Stelle folgt als Beispiel für die Verständigung über die Anberaumung einer mündlichen Verhandlung - jene des Projektes-KBA.

Atelier 3 Architekten Hartl und Heugenhauser [Redacted] [Redacted]	architekten 16. April 2002 ZU BEARBEITEN VON: [Redacted] ERLEDIGT:	 Für unseren Pinzgau! BEZIRKSHAUPTMANNSCHAFT ZELL AM SEE
Zahl: 30602-152/3430/2-2002 30602-152/3446/1-2002 Sachbearbeiter: Mag. Harald Wimmer	Stadtplatz 1 (06542) 760 DW 6702	bh-zell@salzburg.gv.at Datum: 15.04.2002
<p>Anberaumung einer mündlichen Verhandlung</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren!</p> <p>Wir bearbeiten folgendes Vorhaben: [Redacted] Automobil AG, 1. Gewerberechtliche Genehmigung für die Errichtung und den Betrieb eines KFZ-Betriebes mit Ausstellungshalle auf GP 126/5 und 143/1 beide KG Atzing 2. Baurechtliche Bewilligung des o.a. Vorhabens</p> <p>Wir laden Sie ein, zur mündlichen Verhandlung zu kommen.</p> <p>Datum: Donnerstag, den 2.5.2002 um 9.00 Uhr Ort: [Redacted]</p> <p>Beachten Sie bitte, dass</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. nur Einwendungen gegen dieses Vorhaben berücksichtigt werden, die der Behörde spätestens am Tag vor der Verhandlung bekannt gegeben oder während der Verhandlung vorgebracht werden. Sonst wird angenommen, daß Sie dem Vorhaben zustimmen! 2. Sie bis zum Vortag der Verhandlung, im Gewerbeamt (Montag bis Freitag von 8 - 12 Uhr) oder im Gemeindeamt während der für den Parteienverkehr vorgesehenen Zeiten, in das Einreichprojekt einsehen können; 3. Sie auch einen schriftlich bevollmächtigten, mit der Sachlage vertrauten Vertreter entsenden, oder gemeinsam mit Ihrem Vertreter kommen können. <p><i>Wenn Sie als Antragsteller oder Ihr Vertreter, aus wichtigen Gründen (z.B. Krankheit, Urlaubsreise) nicht kommen können, teilen Sie uns dies bitte sofort mit, damit wir den Termin verschieben können! Sollten wir Unterlagen von Ihnen benötigen, haben wir dies auf der Rückseite neben Ihrem Namen vermerkt.</i></p> <p>Rechtsgrundlage: §§ 40 bis 42 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes; Gegen diese Anberaumung ist kein Rechtsmittel zulässig.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen für die Bezirkshauptmannschaft: Mag. Harald Wimmer</p> <p>Für die Richtigkeit der Ausfertigung: Cornelia Wieser</p> <p style="text-align: right;"></p> <p style="font-size: small; text-align: center;"> Die Bezirkshauptmannschaft im Internet: www.salzburg.gv.at POSTFACH 130, A-5700 ZELL AM SEE • TELEFON (06542) 760-0 • FAX (06542) 760-6719 • DVR 0067938 BANKVERBINDUNG: SALZBURGER SPARKASSE • ZWEIGSTELLE ZELL AM SEE • KTO. 26153-7 </p>		

Persönliche (schriftliche) Verständigung der Beteiligten gemäß § 41 Abs 1 AVG und § 8 Abs 2 Sbg BauPolG.

Gegenstand der Verhandlung. Gemäß § 39 Abs 2a wurden gewerberechtliches und baurechtliches Verfahren verbunden → gemeinsame mündliche Verhandlung. Angabe von Zeit und Ort der Bauverhandlung. Der Termin ist so festzulegen, dass für die Teilnehmer ausreichend Vorbereitungszeit zur Verfügung steht → idR min. 14 Tage, dies ist auch hier der Fall.

- Hinweise:
- Präklusionsfolgen gemäß § 42 AVG.
 - Wo können Projektunterlagen eingesehen werden?
 - Ob der Geladene persönlich zu erscheinen hat?

Diese Verständigung ergeht an:

1. [Redacted] Automobil AG, [Redacted]
2. [Redacted] z. Hd. des Herrn Bürgermeisters, samt Einreichprojekt, mit dem Ersuchen,
 - a) eine Ausfertigung dieser Anberaumung bis zum Verhandlungstag an der Gemeindevorstandstafel anzuschlagen,
 - b) je eine Ausfertigung dieser Anberaumung in den unmittelbar benachbarten Häusern anzuschlagen,
 - c) alle in diesem Edikt nicht aufscheinenden, jedoch in Betracht kommenden Nachbarn und Interessenten nachweislich zu verständigen,
 - d) zum Vorhaben innerhalb von 6 Wochen, möglichst jedoch bis zur Verhandlung, unter dem Gesichtspunkt des Schutzes der öffentlichen Interessen im Sinne des § 74 Abs. 2 Z. 2 - 5 GewO 1994 - insbesondere unter Bedachtnahme auf die örtlichen Verhältnisse Stellung zu nehmen,
 - e) das beiliegende Einreichprojekt auf dem Gemeindeamt während der Arbeitsstunden für den Parteienverkehr zur Einsicht für Personen aufzulegen, welche für sich die Nachbarnschaft im Sinne des § 75 GewO 1994 beanspruchen, und
 - f) einen Vertreter zur Verhandlung zu entsenden, der zu deren Beginn dem Verhandlungsleiter folgendes übergibt:
 - ◆ Das Einreichprojekt,
 - ◆ das an der Amtstafel angeschlagene, mit Anschlagvermerk versehene Exemplar dieser Anberaumung,
 - ◆ eine Bestätigung des durchgeführten Hausanschlages (Punkt b) mit Angabe der Orientierungsnummern,
 - ◆ allfällige Zustellnachweise (Punkt c), sowie
 - ◆ die Stellungnahme der Gemeinde (Punkt d).
3. Arbeitsinspektorat, Auerspergstraße 69, 5020 Salzburg
4. Bezirksarchitekt Oberbaurat Arch.Dipl.Ing. Wolfgang Kiederer, im Hause
5. Gruppe öffentliche Gesundheit i.H. z.H. Herrn Amtsarzt Dr. Peter Laimer,
6. Referat 6/53 Amt der Landesregierung, Postfach 527, 5010 Salzburg
7. Salzburg AG, Betriebsleitung Bruck, Safestrasse 2, 5671 Bruck a.d.Glocknerstr.
8. Telekom Austria, Baubezirk Zell am See, , 5700 Zell am See
9. Werner Gadenstätter Bezirkskaminkehrermeister, Kreuzgasse 9, 5700 Zell am See
10. Atelier 3 Architekten Hartl und Heugenhauser, [Redacted]
11. KARRES TB GesmbH, Lindhofstraße 7, 5020 Salzburg
12. Bundesstraßenverwaltung, Amt der Salzburger Landesregierung, , 5020 Salzburg
13. Gruppe 3 Umwelt und Forst im Hause,
14. Landesstelle für Brandverhütung, Karolingerstraße 32, 5020 Salzburg
15. [Redacted]
16. [Redacted]
17. [Redacted]
18. [Redacted]
19. [Redacted]
20. [Redacted]
21. [Redacted]
22. [Redacted]
23. [Redacted]
24. Fremdenverkehrsverband Zell am See, Brucker Bundesstrasse 1, 5700 Zell am See

Im Anschluss werden alle bekannten Beteiligten aufgelistet, welche zur Verhandlung geladen werden.

Die angeführten Unterlagen hat der Gemeindevertreter bei der mündlichen Verhandlung mitzubringen. Aufgrund der bereits geklärten Zuständigkeiten in den Verfahren, wird die Verhandlung in diesem Fall von einer mit der Rechtslage vertrauten Person der BVB geleitet.

Nachbarn

Abbildung 58: Verständigung über die Anberaumung einer mündlichen Verhandlung zu Projekt-KBA

- Wurden alle bekannten Beteiligten über die geplante mündliche Verhandlung informiert bzw. wurde sie entsprechend kundgemacht, wird diese nach ausreichender Vorbereitungszeit für die Parteien – idR ca. 14 Tage – durchgeführt. Über die Verhandlung ist gemäß den Vorschriften des AVG eine Niederschrift anzufertigen (siehe auch Kapitel 5.3.3.1). In der Folge wird dazu die **Verhandlungsschrift** für das Projekt-KBA gezeigt und erläutert.

Gebühr vorgeschrieben

3900

Land Salzburg

Zahl: 30602-152/3430/8-2002, 30602-152/3446/3-2002
 Datum: 2. Mai 2002
 Speichername: 3430vs.doc

VERHANDLUNGSSCHRIFT

Ort der Amtshandlung: Maishofen
 Beginn der Amtshandlung: 9:00 Uhr
 Verhandlungsleiter: Mag. Harald Wimmer

Für unseren Pinsang!

BEZIRKSHAUPTMANNSCHAFT	
ZELL AM SEE	ZELL AM SEE
Gewerbeamt	

Eing. 08. Mai 2002
 Zahl: [Signature]
 Bis: [Signature] Amt: [Signature]

Vorakt abgeschlossen

Weitere amtliche Organe und sonstige Anwesende (Name, Funktion):
 Hochbautechnischer Amtssachverständiger: OBR Arch. DI Wolfgang Kiederer
 maschinenbautechnischer Amtssachverständiger: Ing. Josef Hüttler
 Schriftführerin: Conny Wieser
 Brandschutztechnischer Sachverständiger: Ing. Walter Hattinger
 Arbeitsinspektor: Ing. Peter Pirnbacher
 Vertreter der Gemeinde: BGM Alois Neumayr, Amtsleiter Anton und Bauamtsleiter Wilfried Bauer
 Planverfasser: Atelier 3 vertreten durch Herrn Arch. DI Wolfgang Hartl und DI Hettegger, Fa. KARRES Trinker Fritz
 Anrainer: Jos. [Redacted]
 [Redacted]
 Salzburg AG vertreten durch Herrn Günter Innerhofer
 Lärmtechnischer Sachverständigen: DI Rainer Rothbacher

Zu Beginn der Verhandlung wird die Identität der Anwesenden geprüft, ihre Stellung im Verfahren und etwaige Vertretungsbefugnisse erhoben → „Einlasskontrolle“. Dies geschieht durch den Verhandlungsleiter.

Einschreiter: Fa. [Redacted] Automobil AG vertreten durch Herrn Ing. Wolfgang Mitter

Im Bauverfahren des Projektes-KBA wird der Bauherr – ein Automobilhandelsunternehmen – durch den von ihm beauftragten Generalplaner vertreten.

Gegenstand der Amtshandlung:
 1. gewerberechtliche Genehmigung für die Errichtung und den Betrieb eines KFZ-Betriebes mit Ausstellungshalle auf GP 126/5 und 143/1 beide KG Atzing
 2. baurechtliche Bewilligung des o.a. Vorhabens

Der Verhandlungsleiter legt den Gegenstand der Verhandlung dar. Hier werden baurechtliches und gewerbebehördliches Verfahren gemeinsam geführt.

Der Verhandlungsleiter

- legt den Gegenstand der Verhandlung dar;
- prüft die Stellung der Anwesenden sowie etwaige Vertretungsbefugnisse und nimmt die Vollmachten zum Akt;
- stellt fest, daß zur Verhandlung ordnungsgemäß und rechtzeitig geladen wurde durch persönliche Verständigung, Hausanschlag bzw. Anschlag in der Gemeinde

Einschreiter und Planverfasser erläutern das Vorhaben an Hand der Einreichunterlagen. Es wird ein Ortsaugenschein durchgeführt.

Es folgen Erläuterungen zum Verlauf der Verhandlung. Siehe dazu auch Kapitel 5.3.3.1.

Stellungnahme der Anainer:
 Gegen das geplante Vorhaben werden dahingehend Einwände erhoben, dass durch die geplante Betriebszufahrt (über das Grundstück der Fam. [Redacted] im Bereich Kreuzung Oberreith Unterreith bis zur Betriebsanlage) eine Lärmbeeinträchtigung entsteht. Wir verlangen deshalb, dass ein entsprechendes Lärmprojekt unter Berücksichtigung eventueller Maßnahmen zur Verminderung der Lärmpegel vorgelegt wird. Eine Zustimmung unsererseits kann erst nach Vorlage dieses Projektes bzw. einer entsprechende positiven Sachverständigenbeurteilung erfolgen.

Anm.: Einwendungen können während der Verhandlung nur mündlich erhoben werden. Zu den Nachbarrechten und Einwendungen siehe insbesondere auch Kapitel 5.3.3.3.

[Signatures]



Fortläufer
Anlage

Befund und Gutachten des maschinenbautechnischen Amtssachverständigen:

Gemäß den folgenden, vorliegenden Projektsunterlagen

- ▶ Atelier 3 GesmbH vom 10.4.2002, Saalfelden bestehend aus Lageplan, Grundrisse, Schnitte, Ansichten, Einreichplan Aussenanlagen und Baubeschreibung der geplanten KFZ-Betriebes mit Ausstellungshalle
- ▶ Fa. Karres TB GesmbH vom 9.4.2002, Salzburg bestehend aus technischer Beschreibung und planlicher Darstellung der Heizungsanlagen, der Raumkühlungsanlagen und der Lüftungsanlagen
- ▶ Einreichunterlagen Gewerberecht - allgemeine Beschreibung, technische Daten, Abfallwirtschaftskonzept, Brandschutzpläne, Lageplan, Grundrisse, Schnitte, Ansichten, maschinelle Ausstattung
- ▶ Fa. Gerhard Tabakoff, Salzburg - Einreichpläne Erdgeschoss, Obergeschoss der Brandmeldeanlage

ist die Errichtung einer Betriebsanlage für KFZ-Werkstätte und Verkauf sowohl PKW als auch Nutzfahrzeuge am Standort auf GP 126/5 und 143/1 KG Atzing geplant.

Die Erschließung des Betriebsanlagengrundstückes ist einerseits unmittelbar von der vorbeiführenden B 311 und andererseits über eine neu zur Errichtung gelangende Aufschließungsstraße vorgesehen. Dies deshalb, um eine Anbindung in beiden Fahrtrichtungen zu erreichen. Eine Stellungnahme der zuständigen Bundesstraßenverwaltung liegt vor. In Ergänzung zum Einreichprojekt wird für die neue Aufschließungsstraße ein Lärmschutzprojekt erarbeitet und dieses zwecks Abgabe einer abschließenden gewerbetechnischen Stellungnahme ergänzend übermittelt. Die diesbezügliche Beurteilung wird sodann im Amt vorgenommen.

Der bauliche Umfang des geplanten Vorhabens kann dem eingereichten Projekt der Atelier 3 GmbH sowie den Ausführungen des bautechnischen Amtssachverständigen und Vertreters der Landesstelle für Brandverhütung entnommen werden.

An haustechnischen Einrichtungen ist die Errichtung einer erdgasbefeuerter Zentralheizungsanlage sowie die Installation diverse mechanischer Lüftungs- und Kälteanlagen vorgesehen. Die diesbezüglichen Projektsunterlagen wurden vom Ing. Büro Karres, Salzburg verfasst. Für die Heizungsanlage wird ein Gas-Brennwertkessel mit einer Leistung von 250 kW in einem eigenen, entsprechend der ÖVGW-Richtlinie G 4 brandbeständig auszuführenden Heizraum im OG aufgestellt. Die Gasversorgung erfolgt aus dem Flächennetz der Salzburg AG. Die Übergabe wird in einem außenliegenden Gasschrank, in welchen neben dem Gashaupthahn auch die Druckregelanlage und auch der Gaszähler angeordnet wird, erfolgen. Anschließend wird die Gasverbrauchsleitung frei bis in den Heizraum verlegt. Ergänzend zu den Projektsunterlagen wird darauf hingewiesen, dass die Druckregelanlage entsprechend den hierfür maßgeblichen ÖVGW-Richtlinien zu errichten und zu betreiben ist. Die näheren technischen Einzelheiten können den Einreichunterlagen entnommen werden.

Mechanische Lüftungsanlagen sind für diverse Teilbereiche wie z.B. WC/Putzmittelraum EG, Kleinküche Annahme EG, Batterieraum, WC-Anlagen, Teilwäsche LKW-Werkstätte, Speiseraum und Küche im OG sowie Duschen und Umkleieräume geplant. Es handelt sich dabei ausschließlich um Abluftanlagen, wobei teilweise Dachventilatoren zum Einsatz kommen. Betreffen die diesbezüglichen zu erwartenden Schalldruckpegel wird das am heutigen Tag zur Einsichtnahme vorliegende schalltechnische Gutachten des technischen Büros DI Rainer Rothbacher entsprechend ergänzt. Nachdem es sich vorwiegend bzw. ausschließlich um

Es folgen Befunde und Gutachten der Sachverständigen. Andere Teilnehmer der Verhandlung haben die Möglichkeit, sich im Rahmen dieser dazu zu äußern.

Zur Beurteilung durch die Behörde erforderliche Unterlagen gemäß Sbg BauPolG und GewO. Siehe dazu Kapitel 5.3.1, 6 sowie 7.2.1.

Nachdem das geplante Projekt direkt an einer Bundesstraße B liegt (seit 2. April 2002 – Landesstraße B) und die Anbindung daran über eine Aufschließungsstraße erfolgt, war auch hier geboten, sich bereits im Vorfeld mit der zuständigen Straßenverwaltung – sie ist in einem solchen Fall auch zur Bauverhandlung zu laden - in Verbindung zu setzen. Hier kann auch eine **straßenrechtliche Bewilligung** erforderlich werden. Siehe dazu Kapitel 10.3.4.1 „Einschub Straßenrecht“.

Es folgen Erläuterungen des Sachverständigen zu den technischen Einrichtungen des Bauvorhabens.

Abbildung 59: Verhandlungsschrift zur mündlichen Verhandlung (Bau- und gewerbebehördliches Genehmigungsverfahren) des Projektes-KBA Teil 1

10.3.4.1 Einschub Straßenrecht

Allgemeines

In Straßenangelegenheiten – herausgelöst ist der Kompetenztatbestand „Straßenpolizei“ - ist die Kompetenz zwischen Bund und Ländern geteilt. Bundesstraßen fallen in Gesetzgebung und Vollziehung dem Bund zu. Welche Straßen als Bundesstraßen gelten regelt das Bundesstraßengesetz (BStG). Heute werden Bundesstraßen in Bundesstraßen A (Bundesautobahnen) und Bundesstraßen S (Bundesschnellstraßen) eingeteilt. Mit Wirkung vom 1. April 2002 wurden frühere Bundesstraßen B aufgelassen und an die Länder übertragen. Damit sind alle öffentlichen Straßen, die nicht Bundesstraßen sind, Landesstraßen. Diese fallen in Gesetzgebung und Vollziehung den Ländern zu.⁴⁶² Maßgebliche Rechtsvorschriften sind hier die Landesstraßengesetze.

Wichtige Rechtsvorschriften auf Bundesebene:

- Bundesstraßengesetz 1971 (BStG 1971)
- Bundesstraßen-Übertragungsgesetz

Maßgebende Rechtsvorschriften auf Landesebene sind hierzu grundsätzlich die Landesstraßengesetze und die entsprechenden Nebengesetze dazu – als Beispiel Salzburg und Steiermark:

- Salzburger Landesstraßengesetz 1972 (LStG 1972)
- Gesetz mit dem im Land Salzburg bisher besetehende Bundesstraßen B als Landesstraßen übernommen werden - Übernahme bestehender Bundesstraßen B als Landesstraßen
- Steiermärkisches Landes-Straßenverwaltungsgesetz 1964 (LStVG 1964)
- Steiermärkisches Bundesstraßen-Übernahmegesetz 2002

2 oben

⁴⁶² Vgl. BACHMANN S., BAUMGARTNER G., FEIK R., GIESE K.J., JAHNEL D. LIENBACHER G.: Besonderes Verwaltungsrecht; S.248 ff.

Die folgende Tabelle geht auf die grundsätzlichen Zuständigkeiten in Straßenangelegenheiten – insbesondere Angelegenheiten des Straßenbaues – ein.

Tabelle 22: Grundsätzliche Behördenzuständigkeiten im Straßenrecht

	1.Instanz	2.Instanz
Bundesstraßenrecht ⁴⁶³	<p>LH (Die bescheidmäßige Festlegung der Trassen obliegt jedoch dem BMVIT)</p> <p>Zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) – für bestimmte Vorhaben (z.B. Neubau von Bundesstraßen oder ihrer Teilabschnitte, ausgenommen zusätzliche Anschlussstellen⁴⁶⁴) ist bei Bundesstraßen eine UVP nach dem UVP-G durchzuführen - ist bei Bundesstraßen ebenfalls der BMVIT zuständig, jedoch ist eine Delegation an den LH möglich.</p>	BMVIT
Landesstraßenrecht ⁴⁶⁵	<p>Die Zuständigkeit richtet sich nach dem Straßengesetz des jeweiligen Bundeslandes, wobei je nach Straßenkategorie (Landesstraßen, Bezirksstraßen, Gemeindestraßen, Güterwege, etc.) die Landesregierung, die BVB sowie der Bürgermeister bzw. Magistrat oder der Gemeinderat als Straßenrechtsbehörde in Betracht kommen.</p> <p>Für das Bundesland Salzburg gilt als Straßenrechtsbehörde:</p> <p>a) Die Landesregierung in den Angelegenheiten der Landesstraßen, der Privatstraßen gemäß § 6 Abs 1 Z 4 und der Straßen gemäß § 42 Sbg LStG.</p> <p>b) Der Bürgermeister im eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde in den Angelegenheiten der sonstigen Straßen.</p> <p>In den Angelegenheiten, die die Kreuzung von Straßen oder die Einbindung einer Straße in eine andere betreffen, ist die Landesregierung Straßenrechtsbehörde, wenn eine der Straßen eine der oben unter Punkt a) angeführte Straße ist.</p>	

⁴⁶³ Vgl. BACHMANN S., BAUMGARTNER G., FEIK R., GIESE K.J., JAHNEL D. LIENBACHER G.: Besonderes Verwaltungsrecht; S.261.

⁴⁶⁴ BACHMANN S., BAUMGARTNER G., FEIK R., GIESE K.J., JAHNEL D. LIENBACHER G.: Besonderes Verwaltungsrecht; S.254.

⁴⁶⁵ Vgl. BACHMANN S., BAUMGARTNER G., FEIK R., GIESE K.J., JAHNEL D. LIENBACHER G.: Besonderes Verwaltungsrecht; S.261.

Die auf Bau und Instandhaltung einer öffentlichen Straße abzielende Verwaltungstätigkeit bezeichnet man als **Straßenverwaltung**. Sie erfolgt im Rahmen der Privatwirtschaftsverwaltung des jeweiligen Rechtsträgers bzw. der mit dieser Tätigkeit betrauten Organe. Bei Bundesstraßen obliegt dies dem Bund → „**Bundesstraßenverwaltung**“. Hinsichtlich jener Bundesstraßen, an denen der ASFINAG das Fruchtgenussrecht (§ 2 ASFINAG-Ermächtigungsgesetz) eingeräumt wurde, kommen allerdings dieser alle Rechte und Pflichten des Bundes (Bundesstraßenverwaltung) nach dem BStG zu. Die Straßengesetze der Länder knüpfen bei der Regelung der Besorgung der Geschäfte der Straßenverwaltung wiederum an die verschiedenen Straßenkategorien an. Üblicherweise obliegt die Straßenverwaltung der Verkehrsflächen des Landes dem Land, die Straßenverwaltung der Verkehrsflächen der Gemeinde der jeweiligen Gemeinde.⁴⁶⁷

Soll eine Bundesstraße gebaut werden, so ist sie in eines der Verzeichnisse des BStG aufzunehmen. Dadurch wird ihr grober Verlauf durch Fixpunkte festgelegt. In weiterer Folge kann der BMVIT, jenes Gelände, das für die Führung der Bundesstraße in Betracht kommt, durch Verordnung zum Bundesstraßenplanungsgebiet erklären. In diesem Gebiet dürfen dann für einen Zeitraum von maximal fünf Jahren grundsätzlich Neu-, Zu- und Umbauten nicht vorgenommen werden.⁴⁶⁸ Für von öffentlichen Straßen betroffenen Personen ist nun das Verfahren zur Festlegung des Straßenverlaufes von zentraler Bedeutung. Dies erfolgt regelmäßig durch Bescheid⁴⁶⁹:

- Bescheid des BMVIT nach § 4 BStG
- Straßenrechtlicher Bewilligungsbescheid im Landesrecht

Vor dem Bau bzw. Ausbau einer Bundesstraße hat der BMVIT über Antrag des Bundes (Bundesstraßenverwaltung) den Straßenverlauf durch Bescheid festzulegen. Für Nachbarn besteht bei bestimmten Straßenbauvorhaben (insbesondere Bundesstraßen) die Möglichkeit schriftlich Einwendungen zu erheben. Des weiteren besteht für jedermann die Möglichkeit, innerhalb der Auflagefrist der Projektunterlagen in den betroffenen Gemeinden, eine schriftliche Stellungnahme beim BMVIT einzubringen.⁴⁷⁰

Privatwirtschaftsverwaltung: Handelt der Staat in den Rechtsformen des Privatrechts (insb. Vertrag) und tritt er dem Bürger als formell gleichrangiges Rechtssubjekt gegenüber, spricht man von Privatwirtschaftsverwaltung („nichthoheitliche Verwaltung“). Demgegenüber handelt der Staat in der Hoheitsverwaltung mit einseitigen Anordnungsbefugnissen („Imperium“; z.B. Bescheid, Verordnung).⁴⁶⁶

⁴⁶⁶ BACHMANN S., BAUMGARTNER G., FEIK R., GIESE K.J., JAHNEL D. LIENBACHER G.: Besonderes Verwaltungsrecht; S.454.

⁴⁶⁷ Vgl. BACHMANN S., BAUMGARTNER G., FEIK R., GIESE K.J., JAHNEL D. LIENBACHER G.: Besonderes Verwaltungsrecht; S.257.

⁴⁶⁸ Vgl. BACHMANN S., BAUMGARTNER G., FEIK R., GIESE K.J., JAHNEL D. LIENBACHER G.: Besonderes Verwaltungsrecht; S.253 f.

⁴⁶⁹ Vgl. BACHMANN S., BAUMGARTNER G., FEIK R., GIESE K.J., JAHNEL D. LIENBACHER G.: Besonderes Verwaltungsrecht; S.261.

⁴⁷⁰ Vgl. BACHMANN S., BAUMGARTNER G., FEIK R., GIESE K.J., JAHNEL D. LIENBACHER G.: Besonderes Verwaltungsrecht; S.254 ff.

Für Landesstraßen erfolgt die Festlegung des Straßenverlaufes ebenfalls durch Bescheid, der von den Parteien des Verfahrens bekämpft werden kann → Straßenrechtliches Bewilligungsverfahren nach den Straßengesetzen der Länder.⁴⁷¹

Für bestimmte Bundes- und Landesstraßen ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchzuführen. In Bezug auf Bundesstraßen betrifft das Vorhaben die auf Grund des 3.Abschnittes des UVP-G einer UVP bedürfen (§ 23a UVP-G). Bei Landesstraßenprojekten besteht UVP-Pflicht gemäß § 3 UVP-G für Vorhaben welche in Anhang 1 Z 9 UVP-G angeführt sind.⁴⁷² Das umfassende Thema „Umweltverträglichkeitsprüfung“ würde an dieser Stelle allerdings zu weit führen.

Der faktische Bau einer Bundesstraße erfolgt im Wege der Privatwirtschaftsverwaltung. Eine „Baubewilligung“ nach den BauO ist für den Bau einer Bundesstraße nicht erforderlich. In den meisten Ländern ist für den Bau von Landesstraßen ein straßenrechtliches Bewilligungsverfahren vorgesehen.⁴⁷³

Von Interesse für Bauherren von Bauvorhaben die an Verkehrsflächen angrenzen bzw. daran anschließen sind hingegen folgende Fragen von Bedeutung:

- Welche zu beachtenden Beschränkungen bestehen?
- Besteht für bestimmte bauliche Maßnahmen Bewilligungspflicht nach straßenrechtlichen Vorschriften? Wenn ja, für welche Maßnahmen?
- Wer ist Ansprechpartner, wer ist zuständig?

Für **Straßen** auf die das **BStG** anzuwenden ist, ist in diesem Zusammenhang zu beachten⁴⁷⁴:

- Im Bundesstraßenplanungsgebiet dürfen für einen Zeitraum von maximal fünf Jahren grundsätzlich Neu-, Zu- und Umbauten nicht vorgenommen werden.
- Bauverbote: Gemäß § 21 BStG dürfen in einer bestimmten Entfernung von Bundesstraßen Neu-, Zu- und Umbauten nicht vorgenommen sowie Einfriedungen nicht angelegt und überhaupt Anlagen jeder Art weder errichtet noch geändert werden. Die maßgebliche Entfernung beträgt bei Bundesautobahnen 40 m, bei

⁴⁷¹ Vgl. BACHMANN S., BAUMGARTNER G., FEIK R., GIESE K.J., JAHNEL D. LIENBACHER G.: Besonderes Verwaltungsrecht; S.262.

⁴⁷² Vgl. BACHMANN S., BAUMGARTNER G., FEIK R., GIESE K.J., JAHNEL D. LIENBACHER G.: Besonderes Verwaltungsrecht; S.262.

⁴⁷³ Vgl. BACHMANN S., BAUMGARTNER G., FEIK R., GIESE K.J., JAHNEL D. LIENBACHER G.: Besonderes Verwaltungsrecht; S.255.

⁴⁷⁴ Vgl. BACHMANN S., BAUMGARTNER G., FEIK R., GIESE K.J., JAHNEL D. LIENBACHER G.: Besonderes Verwaltungsrecht; S.259 f.

Bundesschnellstraßen, Rampen von Anschlussstellen sowie Zu- und Abfahrtsstraßen der Bundesautobahnen und Bundesschnellstraßen 25 m. Bei Einhaltung bestimmter Kriterien hat der Bund (Bundesstraßenverwaltung) auf Antrag Ausnahmen zuzustimmen. Wird die Zustimmung nicht binnen sechs Wochen nach Einlangen des Antrages erteilt, so entscheidet auf Antrag die Behörde über die Ausnahmebewilligung.

- Betriebe im Zuge von Bundesstraßen, die den Belangen der Verkehrsteilnehmer auf diesen dienen (wie Tankstellen, Raststätten, Motels, Werkstätten etc.) und unmittelbare Zu- und Abfahrten zu diesen Straßen haben, dürfen nur mit Zustimmung des Bundes (Bundesstraßenverwaltung) errichtet bzw. baulich verändert werden (§ 27 BStG).
- Erster Ansprechpartner für Bauherren und Planer ist in diesem Zusammenhang die Bundesstraßenverwaltung.

Für **Straßen die dem Landesrecht unterliegen** bestehen ähnliche Beschränkungen wie die oben genannten. Im Detail sind sie allerdings oft recht unterschiedlich. Exemplarisch dazu wiederum einige wichtige Vorschriften zu den Landesstraßen im Bundesland **Salzburg**:

- Im Landesstraßenplanungsgebiet sind Bauplatzerklärungen nicht zulässig und dürfen Neu-, Zu-, Auf- und Umbauten nicht bewilligt und nicht vorgenommen werden. Ausnahmen sind möglich.
- Bei Bauführungen und sonstigen baulichen Maßnahmen an Landesstraßen in der geschlossenen Ortschaft ist die festgesetzte Baulinie oder Baufluchtlinie einzuhalten.
- Bauführungen und sonstige bauliche Maßnahmen an Landesstraßen außerhalb geschlossener Ortschaften dürfen innerhalb einer Entfernung von 12 m ab dem Fahrbahnrad ohne Zustimmung der Landesstraßenverwaltung nicht durchgeführt werden. Das Land (Landesstraßenverwaltung) ist in einem Verfahren über Bauvorhaben innerhalb der bezeichneten Grenze Partei im Sinne des § 8 AVG und darf eine solche Zustimmung insbesondere nicht erteilen, wenn das Vorhaben den Interessen des Straßenbaues oder der Sicherheit, Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs widerspricht.
- Einmündungen von Straßen und Zufahrten jeder Art in Landesstraßen oder Gemeindestraßen dürfen nur mit Zustimmung der Landesstraßenverwaltung (Land) bzw. der Gemeinde angelegt oder abgeändert werden. Das Gleiche gilt von einer Änderung der Art der Benutzung solcher Straßen und Zufahrten (§§ 26 Abs 1 und 28 Abs 3 Sbg LStG).

Die Landesstraßenverwaltung (Land) bzw. Gemeinde hat eine solche Zustimmung zu erteilen, wenn durch die bauliche Maßnahme oder die Änderung der Art der Benutzung Interessen des Straßenbaus sowie die Sicherheit, Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs nicht

beeinträchtigt werden. Die Zustimmung kann zur Sicherstellung dieser Erfordernisse unter Bedingungen und Auflagen gegeben werden. Verweigert die Landesstraßenverwaltung (Land) bzw. Gemeinde die Zustimmung, entscheidet auf Antrag die Straßenrechtsbehörde (§§ 26 Abs 2 und 28 Abs 3 Sbg LStG).

Nach dem Sbg BauPolG besteht Bewilligungspflicht für die Errichtung oder erhebliche Änderung von Ein- und Ausfahrten zu bzw. von Kraftfahrzeug-Abstellplätzen oder Garagen von bzw. in Straßen mit öffentlichem Verkehr, wenn nicht die Zustimmung des Straßenerhalters (Straßenverwaltung) oder bei Landesstraßen oder Gemeindestraßen ein Bescheid gemäß § 26 Abs 2 bzw. § 28 Abs 3 des Landesstraßengesetzes 1972 vorliegt.

Zur Bewilligungspflicht nach dem Salzburger Landesstraßengesetz:

Der Bau und wesentliche Umbau folgender Straßen bedarf einer Bewilligung der Straßenrechtsbehörde auf Ansuchen der Straßenverwaltung:

- ♦ Landesstraßen,
- ♦ Gemeindestraßen,
- ♦ öffentliche Interessentenstraßen und
- ♦ dem öffentlichen Verkehr dienende Privatstraßen, die eine zumindest einer Landesstraße gleichkommende Bedeutung für den öffentlichen Verkehr haben.

Als Bau einer Straße gilt auch deren teilweise Neutrassierung.

Als wesentlicher Umbau einer Straße gelten:

- ♦ Wesentliche Kreuzungsumbauten
- ♦ Die Verbreiterung der Fahrbahn um mindestens 3 m, gemessen von der bewilligten Fahrbahnbreite, ausgenommen durch die Errichtung von Abbiegestreifen oder Busbuchten.
- ♦ Die Verringerung der Fahrbahnbreite, ausgenommen durch die Errichtung von Gehsteigen ohne besondere verengende Ausformungen oder von Fahrbahnteilern.

Dem **Ansuchen** der Straßenverwaltung um Bewilligung sind folgende Unterlagen in dreifacher Ausfertigung anzuschließen:

- ♦ Ein technischer Bericht mit Angaben über den Zweck und die technische Ausführung des Vorhabens.
- ♦ Eine Kopie der Katastralmappe, aus welcher die Trassenführung und die erfassten Grundflächen ersichtlich sind.
- ♦ Ein Verzeichnis der durch das Vorhaben berührten Bauwerke, baulichen und sonstigen Anlagen, insbesondere auch aller Sport- und Verkehrsflächen, Wasserbauten, Kabel und Freileitungen.

Die Fertigstellung des Straßenbaues oder –umbaus ist der Straßenrechtsbehörde anzuzeigen.

Zum Projekt-KBA

Projekt-KBA wurde direkt an einer vorbeiführenden „Landesstraße B“ – vor dem 1. April 2002 „Bundesstraße B“ geplant. Projekt-KBA soll daran angeschlossen werden.

Hinsichtlich der anzuwendenden rechtlichen Bestimmungen ist insbesondere § 2 Abs 2 „Übernahme bestehender Bundesstraßen B als Landesstraßen“ von Bedeutung:

„Bis zur Anpassung des Salzburger Landesstraßengesetzes 1972 an die besonderen Erfordernisse der gemäß § 1 übernommenen Straßen, die in ihrer Gesamtheit vorläufig als "Landesstraßen B" bezeichnet werden, findet das Bundesstraßengesetz 1971, BGBl Nr 286, in der sich bis einschließlich durch das Gesetz BGBl I Nr 3/2001 ergebenden Fassung mit der Maßgabe weiterhin Anwendung, dass an die Stelle des Begriffes "Bundesstraße" der Begriff "Landesstraße B" und an die Stelle des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten und des Landeshauptmannes jeweils die Landesregierung tritt. An die Stelle des Bundesministeriums für wirtschaftliche Angelegenheiten tritt das Amt der Landesregierung.“

Demnach waren in Bezug auf die verkehrsmäßige Erschließung des Projektes-KBA die Bestimmungen des Bundesstraßengesetzes 1971 anzuwenden. Mit der zuständigen Straßenverwaltung wurde bereits in Vorgesprächen während des Planungsprozesse über hierzu erforderliche Baumaßnahmen grundsätzlich Einvernehmen hergestellt. Im Zuge dieser Vorgespräche hat die Straßenverwaltung auch darauf hingewiesen, dass es sich bei dem geplanten Vorhaben um eine bewilligungspflichtige Maßnahme nach dem Bundesstraßengesetz handelt. Der Bauwerber wurde deshalb aufgefordert, ein entsprechendes Ansuchen an das Amt der Salzburger Landesregierung zu richten. Siehe dazu Abbildung 62: Bescheid über die baurechtliche Bewilligung des Projektes-KBA – „Stellungnahme des Vertreters der Bundesstraßenverwaltung vom 30.4.2002.“

Fortluftanlagen handelt wird durch geeignete Nachströmöffnungen dafür zu Sorgen sein, dass die Anlagenfunktion entsprechend gewährleistet wird.

Kälteanlagen sind für die Bereich der Ausstellungshalle, den Arbeitsbereich der Verkäufer in der Ausstellungshalle und im EDV-Bereich im OG vorgesehen. Zum Einsatz kommt Kältemittel der Type R 407 C bei einer Gesamtmenge von ca. 52 kg. Betreffend die diesbezüglichen Schalldruckpegel wird aufgrund der teilweisen Außenaufstellung ebenfalls eine Ergänzung im Schallschutzprojekt erfolgen. Für die Errichtung und den Betrieb der kältetechnischen Einrichtungen wird auf die Kälteanlagenverordnung BGBl. 305/1969 hingewiesen.

Für die vorgesehenen technischen Einrichtungen im Werkstättenbereich liegen Unterlagen als Bestandteil der gewerberechtlichen Einreichunterlagen verfasst von der Georg Pappas Automobil AG, Salzburg vor. Es handelt sich dabei um betriebstypische Einrichtungen für KFZ-Werkstätten für Personenkraftwagen als auch Nutzfahrzeuge. Sämtliche Tätigkeiten werden grundsätzlich im Inneren der Werkstättenbereiche vorgenommen. Speziell im Bereich der LKW-Werkstätte wird zu fordern sein, dass bei der Vornahme lärmerzeugender Tätigkeiten (z.B. Arbeiten mit Winkelschleifern, Schlagschraubern) die südseitigen Hallentore geschlossen bleiben. Dies deshalb, da die vorgesehene Lärmschutzwand für den Bereich der Werkstätte aufgrund des Abstandes und der Wandhöhe nicht mehr wirksam ist.

Im Hinblick auf den Gewässerschutz ist festzuhalten, dass für die Ver- und Entsorgung der Werkstättenbereiche mit Schmiermitteln eine zentrale, stationäre Schmiermittelversorgung errichtet wird. Diese besteht im wesentlichen aus geeigneten Lagerbehältern, Entnahmepumpen und zugehörigen Füll- und Entnahmeleitungen. Die Aufstellung dieser Tanks erfolgt indem als „Ölkeller“ ausgewiesenen Bereich. Schmiermittelführende Leitungen werden zum Teil frei und in nicht einseharen Bereichen innerhalb von Schutzrohren verlegt, deren Gefälle in den Ölkeller führt. Über die Eignung der Lagerbehälter sowie die Dichtheit und Vornahme der erforderlichen Prüfungen werden entsprechende Nachweise zu fordern sein, dies betrifft auch die Vornahme wiederkehrender Prüfungen, zumal die eingesetzten Schmiermittel erfahrungsgemäß aufgrund der Flammpunkte von jedenfalls mehr als 100 °C nicht als brennbare Flüssigkeiten im Sinne der VbF einzustufen sind und somit keine gesetzliche Regelung besteht.

Im übrigen kann auch im Hinblick auf das erstellte Abfallwirtschaftskonzept auf die eingereichten Unterlagen verwiesen werden.

In lärmtechnischer Hinsicht ist abschließend festzustellen, dass eine endgültige Beurteilung erst nach Vorlage des überarbeiteten schallschutztechnischen Gutachtens vorgenommen werden kann. Zum heutigen Zeitpunkt kann festgestellt werden, dass die lärmtechnische Beurteilung im ggstl. Fall für beide Betriebsanlagen () insbesondere im Hinblick auf den Nachbarschaftsschutz zielführend und sinnvoll erscheint. So ergab die heute geführte Diskussion auch, dass die neue Aufschließungsstraße, welche über das Grundstücknummer 124/1 führt, als den Betrieben zuzuordnende Aufschließungsstraße anzusehen ist und aufgrund der vom technischen Büro Rothbacher geführten lärmtechnischen Erhebungen und Berechnungen eine Projektergänzung durch Planung einer Lärmschutzwand entlang dieser Aufschließungsstraße für eine lärmtechnisch positive Beurteilung erforderlich ist. Desweiteren wird im Projekt, wie bereits o.a. eine Ergänzung betreffend die haustechnischen schallmittenen sowie betriebliche Einrichtungen (z.B. Hochdruckreinigungsgerät) vorgenommen.

Zum heutigen Zeitpunkt kann somit nur vorbehaltlich des zu überarbeitenden schalltechnischen Gutachtens festgestellt werden, dass die bisher vorliegenden Projektsunterlagen den Stand der Technik für eine Werkstätte ein Verkauf von PKW und Nutzfahrzeugen der ggstl. geplanten Art berücksichtigen. Die anschließend vorgeschlagenen Vorschreibungen beziehen sich ausschließlich

Das Abfallwirtschaftskonzept ist Teil der erforderlichen Projektunterlagen nach den Bestimmungen der GewO und dem Sbg BauPolG (nach dem Sbg BauPolG erforderlich für Bauvorhaben mit einer Baumasse von mehr als 5000 m³).

Angrenzend an das Projekt-KBA wurde zur selben Zeit eine weitere Betriebsanlage genehmigt und errichtet.

auf den Gewässerschutz und anlagensicherheitstechnische Belange, allenfalls zu fordernde Auflagen in schallschutztechnischer Hinsicht können erst nach Vorlage des überarbeiteten schalltechnischen Gutachtens erfolgen.

Vorbehaltlich der ergänzenden schalltechnischen Beurteilung bestehen aus Sachverständigensicht keine Bedenken gegen die Erteilung der gewerbebehördlichen Genehmigung. Der Behörde wird empfohlen nachstehende Vorschriften bescheidmässig zu berücksichtigen:

1. Im Heizraum ist eine Bedienungs- und Wartungsvorschrift sowie die Verwenderinformation gut sichtbar und dauerhaft anzubringen.
2. Die Gasverbrauchseinrichtung ist zumindest in den vom Gerätehersteller angegebenen Intervallen oder bei Erkennbarkeit von Funktionsstörungen sofort durch einen nach den jeweiligen einschlägigen Vorschriften berechtigten Fachkundigen warten bzw. überprüfen zu lassen. Können Mängel vom befugten Fachmann nicht sofort behoben werden und ist die weitere Benützung der Gasverbrauchseinrichtung mit Gefahren verbunden, so ist diese bis zur Behebung der Mängel außer Betrieb zu setzen.
3. In Abständen von höchstens fünf Jahren ist die Gasanlage auf Funktionsfähigkeit der Betriebs- und Sicherheitseinrichtungen und Dichtheit von einem dazu Befugten überprüfen zu lassen. Der Besitzer bzw. Verfügungsberechtigte der Gasanlage hat diese Überprüfungsberichte im Betrieb aufzubewahren und der Behörde auf Verlangen vorzulegen.
4. Für Feuerlöschzwecke ist ein Handfeuerlöscher gemäß ÖNORM EN 3 für die Brandklassen A, B, C mit einem Mindestfüllgewicht von 6 kg gut sichtbar und leicht erreichbar bereitzustellen. Der Feuerlöscher ist in Abständen von höchstens zwei Jahren von einer hierzu befugten Person (Löscherwart) überprüfen zu lassen.
5. Der Schlüssel für den Hausanschlusskasten in welchem sich auch der Hauptabsperrhahn befindet ist im Objekt an gut sichtbarer und leicht erreichbarer Stelle aufzubewahren.
6. Der Fertigstellungsmeldung ist anzuschließen:
 - * Abnahmebefund der Gasanlage (Funktions- Sicherheits- und Dichtheitsprüfung)
 - * Eignungstest für Abgas- bzw. Rauchfang, ausgestellt vom zuständigen Bezirksrauchfangkehrermeister
 - * Elektroattest über die ordnungsgemäße Ausführung der Elektroinstallationen, Schutz- und Erdungsmaßnahmen (Potentialausgleich) im Zusammenhang mit der Gasanlage, ausgestellt von einem hierzu Befugten.
 - * Über die ordnungsgemäße Ausführung der Erdgasfeuerungsanlage nach den Bestimmungen der ÖVGW, insbesondere ÖVGW G1, G3, G4, sowie den einschlägigen ÖNORMEN ist eine Bestätigung vorzulegen.
7. Die Neutralisationsanlage ist in jährlichen Abständen nachweislich einer Funktionskontrolle zu unterziehen.
8. Für die verwendeten Schmiermittellagerbehälter sind die Eignungsnachweise (Herstellerbescheinigungen) vorzulegen.
9. Schmiermittelführende Leitungen sind nach erfolgter Installation und vor deren Inbetriebnahme einer Dichtheits- und Festigkeitsprüfung mit dem mindest 1,5 fachen Betriebsdruck zu unterziehen. Hierüber ist eine Bestätigung vorzulegen. Desweiteren sind die Lagerbehälter einer Dichtheitsprüfung entsprechend den zulässigen Behälterprüfdrücken zu

Befund und Gutachten des maschinenbautechnischen Amtssachverständigen schließt mit einer zusammenfassenden Beurteilung und den empfohlenen Vorschrift projektbezogener Auflagen ab.

Diese Auflagen wurden in den gewerbebehördlichen Genehmigungsbescheid aufgenommen.

unterziehen.

- 10. In Abständen von höchstens 5 Jahren sind Schmiermittellagerbehälter und die zugehörigen Leitungen einer wiederkehrenden Dichtheitsprüfung zu unterziehen. Die diesbezüglichen Nachweise sind im Betrieb zur Einsichtnahme aufzulegen.
- 11. Für die installierten Kälteanlagen sind die Prüfbücher entsprechend der Kälteanlagenverordnung zur Einsichtnahme vorzulegen.
- 12. Hydraulisch betriebene Anlagenteile (z.B. Hebebühnen) dürfen ausschließlich auf entsprechend dichten und beständigen Flächen betrieben bzw. aufgestellt werden.
- 13. Beschädigte Kraftfahrzeuge, bei welchen das Austreten gewässergefährdeter Flüssigkeiten nicht ausgeschlossen werden kann, dürfen ausschließlich auf entsprechend dichten und über Abscheideanlagen entwässerten Flächen abgestellt werden.

Josef Hüttler
 Ing. Josef Hüttler

Befund und Gutachten des bautechnischen Amtssachverständigen im Einvernehmen mit der brandschutztechnischen Sachverständigen:

Die [redacted] Automobil AG hat unter Vorlage von Einreichplänen und einer Baubeschreibung des Arch. Btros Hartl und Heugenhauser, Saalfelden, um die baurechtliche Bewilligung zur Errichtung eines KFZ-Werkstättenbetriebes auf GP 143/ und 126/5 beide KG Atzing angesucht.

Ggst. Parzellen sind im Flächenwidmungsplan der Gemeinde [redacted] als Bauland Sonderfläche - KFZ-Betrieb ausgewiesen. Ein Bebauungsplanentwurf liegt bereits vor. Dieser wird laut Aussage des Amtslleiters der Gemeinde [redacted] am heutigen Tage beschlossen. Festgestellt wird, dass das Projekt den Bebauungsplanentwurf im wesentlichen entspricht. Ggstl. Grundparzellen liegen im Schongebiet der Tiefbrunnenanlage Prielau. Diesbezüglich wird Mitte Mai 2002 eine Wasserrechtsverhandlung stattfinden.
 Ein Bauplatzerklärungsbescheid liegt noch nicht vor.

Zur sämtlichen Bauplatzgrenzen werden die gesetzlich erforderlichen Mindestabstände eingehalten.

Die Ausstellungshalle sowie der Werkstättenbereich wird überwiegend in Stahlbauweise mit einer Brandwiderstandsklasse F0 errichtet. Der zweigeschossige Trakt wird in massiver Bauweise hergestellt. Im erdgeschossigen Bereich dieses Gebäudetraktes ist ein Zentrallager, die Annahme sowie diverse Büro- und Nebenräume geplant. Im Obergeschoss werden ein Speiseraum mit Küche, nach Geschlechtern getrennte Umkleiden und Sanitäreanlagen und diverse Nebenräume situiert. Als Vertikalverbindung ist ein internes Stiegenhaus sowie ein Fluchstiegenhaus mit einem direkten Ausgang ins Freie vorgesehen. Hier wird es erforderlich sein, das interne Stiegenhaus im Erdgeschoss mit einer selbstschließenden Brandschutztüre (T30) vorzusehen.

Aus der Sicht des vorbeugenden Brandschutzes kann festgestellt werden, dass das Projekt (Einreichunterlagen Gewerberecht) bauliche, technische und organisatorische Brandschutzmaßnahmen beinhaltet bzw. beschreibt. Bei den baulichen Brandschutzmaßnahmen ist

Es folgen Befund und Gutachten des bautechnischen- und brandschutztechnischen Amtssachverständigen.

Der hier festgestellte Sachverhalt wurde in den Kapiteln 10.2.1 und eingangs 10.3 näher erläutert.

insbesondere die Trennung des Ausstellungs- und Annahmebereiches gegenüber dem Werkstättentrakt durch Errichtung einer Brandwand zu erwähnen. Desweiteren wird im zweigeschoßigen Zwischentrakt ein massives und brandbeständiges Fluchtstiegenhaus errichtet. Die auf der Trapezblechbedachung aufgebrachte Wärmedämmung wird in Mineralwolle nicht brennbar ausgeführt. In der Ausstellungshalle, im Ersatzteillager, im Fluchtstiegenhaus sowie in den Werkstättenhallen werden einzelne Lichtkuppeln als Brandrauchentlüftungsöffnung mit abschnittswisen Auslöseeinrichtungen, welche neben den Notausgängen situiert werden, ausgeführt. Für das gesamte Gebäude ist weiters eine automatische Brandschutzanlage in Vollschutzausführung vorgesehen und kann im Zusammenhang mit dieser Brandfrüherkennung auch der vorgesehene ungeschützten Stahlbauweise zugestimmt werden. Aus den jeweiligen Bauteilen sind Fluchtwege in ausreichender Anzahl und ausreichend kurzer Länge vorgesehen. Für die Wahrnehmung organisatorischer Brandschutzmaßnahmen, wie der Erstellung einer Brandschutzordnung und der Durchführung regelmäßiger Brandschutzzeigenkontrollen wird ein Brandschutzbeauftragter erstellt. Ein Brandschutzplan liegt bereits vor.

Bei Vorliegen einer entsprechenden Bauplatzerklärung bestehen gegen die Erteilung der angestrebten Genehmigung aus Sachverständigensicht keine Bedenken. Der Behörde wird empfohlen nachstehende Punkte in Form von Auflagen in den Genehmigungsbescheid aufzunehmen:

1. Der Beginn der Ausführung der baulichen Maßnahme ist vom Bauherrn der Baubehörde anzuzeigen. Mit dieser Anzeige ist gleichzeitig auch der bestellte Bauführer namhaft zu machen. Der Anzeige ist ein abgeschlossener Vertrag über die ordnungsgemäße Behandlung des anfallenden Abbruchmaterials durch ein hiezu befugtes Unternehmen anzuschließen. (Abbruch eines Baues mit einem umbauten Raum von mehr als 500 m³)
2. Die Baukonstruktion ist den statischen Erfordernissen entsprechend zu bemessen und auszuführen. Vor Baubeginn ist durch einen fachkundigen Ingenieur oder Geologen zu prüfen, ob die der statischen Berechnung zugrundegelegten Bodenkennwerte vorhanden sind und ein Nachweis der Baubehörde vorzulegen (Mindesttragfähigkeit des Bodens).
3. Die Höhenlage der fertigen Fußbodenoberkante im Erdgeschoss wird mit 763,80 m absolute Höhe angegeben.
4. Die Farbgebung der Außenflächen (Wände, Verkleidungen, usw.) wird im Einvernehmen mit der Gemeinde festgelegt.
5. Der Farbton der Dachhaut wird wie folgt festgelegt: Dunkelbraun oder dunkelgrau.
6. Auf dem Dach sind Vorrichtungen anzubringen, die das Abrutschen des Schnees verhindern.
7. Über den Kamin ist ein Abnahmebefund vom Bezirksrauchfängermeister der Baubehörde vorzulegen. Weiters ist eine ÖTZ-Zulassung vorzulegen.
8. Glastüren, mit Glasfüllung ausgestattete Türen, bis auf den Boden reichende Fenster (z.B. Schaufenster), Glasdächer und Oberlichten sind durch die Art des Materials (Sicherheitsgläser, Drahtgläser) oder durch besondere Sicherheitsvorrichtungen nachweislich verletzungssicher auszuführen. Glastüren sind so zu markieren, daß sie erkennbar sind.
Über die Sicherheitsglasausführung ist ein Nachweis der Behörde vorzulegen.

Abschließende Beurteilung des bautechnischen Amtssachverständigen mit den für eine Genehmigung empfohlene Auflagen. Auflagen wurden in den baurechtlichen Genehmigungsbescheid aufgenommen.

Darüber hinaus wird auch noch einmal auf einige gesetzliche Bestimmungen hingewiesen, wie Anzeige des Baubeginns oder die Fertigstellungsanzeige.

9. Geländer und Brüstungen müssen mind. 1,0 m hoch sein. Die Geländerhöhe bei Stiegen ist lotrecht von der Stufenvorderkante bis zur Geländeroberkante zu messen. Die Geländer müssen der ÖNORM B5371 entsprechen.
10. Die Stablichte der Geländer muss kleiner oder gleich 12 cm sein. Es dürfen (bei nicht vollflächiger Füllung) nur lotrechte Stäbe angebracht werden (keine Aufstiegshilfen - ausreichender Schutz für Kinder).
11. Das Objekt ist mit einer den technischen Richtlinien des Österreichischen Bundesfeuerwehrverbandes und der österreichischen Brandverhütungsstellen TRVB S 123 entsprechenden automatischen Brandmeldeanlage als Vollschutz auszustatten. Eine automatische Alarmweitergabe hat über ein anerkanntes Übertragungssystem zu einer öffentlichen Alarmnehmenden Stelle zu erfolgen. Die Brandmeldeanlage ist vor Inbetriebnahme des Objektes von einer hierzu qualifizierten Stelle abnehmen zu lassen und ist das Abnahmeprotokoll der Behörde zu übermitteln.
12. Die Fertigstellung des Rohbaues ist vom Bauherrn der Bezirkshauptmannschaft Zell am See unverzüglich anzuzeigen. Die Anzeige ist vom Bauführer mit zu unterfertigen.
13. Das Dachdeckungsmaterial hat den § 15 des Sbg. Bautechnikgesetzes zu entsprechen. Ein entsprechender Nachweis ist der Behörde vorzulegen.
14. Die Bodenbeläge in den Gängen sowie in der Ausstellungshalle und in Annahmehbereich müssen mindestens schwer brennbar (B 1), schwach qualmend (Q 1), Wand- und Deckenbeläge darüber hinaus auch nicht tropfend (Tr1) sein.
15. Im Fluchstiegenhaus dürfen nur nichtbrennbare Boden-, Wand- und Deckenbeläge verwendet werden (keine Teppichbeläge!).
16. Die Fluchtwege (einschließlich der Stiegenhäuser) sind mit einer Fluchtweg-Orientierungsbeleuchtung bei jeder Richtungsänderung auszustatten, die sich bei Ausfall der allgemeinen Stromversorgung selbsttätig einschaltet. Die Betriebsdauer dieser Notbeleuchtung muss mindestens 30 Minuten betragen. Die Leuchten sind so anzuordnen, dass die Hauptverkehrs- und Fluchtwege bis ins Freie ausreichend erkennbar sind.
17. Schächte aller Art müssen bis ins Freie brandbeständig (F90) ausgebildet und an der obersten Stelle entlüftet sein.
18. Das Gebäude ist mit einer Blitzschutzanlage gemäß den ÖVE - E 49 Vorschriften auszustatten.
19. Zur Durchführung und Überprüfung der Einhaltung der erforderlichen Brandschutzmaßnahmen ist ein verantwortlicher Brandschutzbeauftragter samt Stellvertreter zu bestellen. Diese sind auf dem Gebiet des Brandschutzes nachweislich auszubilden zu lassen und namentlich der Behörde bekanntzugeben.
20. Für den Betrieb ist eine Brandschutzordnung (lt. Richtlinien der TRVB N 144 , Anhang 1) aufzustellen , in der die notwendigen Maßnahmen im Brandfall enthalten sind Die Brandschutzordnung ist auf dem Betrieb abzustimmen im Einvernehmen mit der Ortsfeuerwehr (Nachweis ist der Behörde vorzulegen) und jährlich auf ihre Richtigkeit und Vollständigkeit zu überprüfen. Sie ist vor Saisonbeginn dem gesamten Personal nachweislich zur Kenntnis zu bringen.

21. Zur ersten Löschhilfe sind normgerechte tragbare Feuerlöscher gut sichtbar und leicht erreichbar zu montieren. Die erforderliche Anzahl für die jeweiligen Gebäudeteile ist nach den Bestimmungen der TRVB 124 festzulegen. Die Feuerlöscher sind in Abständen von längstens 2 Jahren auf ihre einwandfreie Funktion überprüfen zu lassen.
22. Flucht- und Verkehrswege sind ständig in ihrer vollen Breite frei zu halten und dürfen nicht durch Einbauten oder andere Gegenstände eingeengt werden.
23. Brandschutztüren sind ständig geschlossen zu halten. Ansonsten sind sie mit einer automatischen Schließeinrichtung auszustatten. Selbstschließeinrichtungen dürfen nicht blockiert oder außer Funktion gesetzt werden. Türfeststeller sind unzulässig. Betriebsbedingt offenstehende Brandschutz- oder Rauchabschlüsse sind gemäß TRVB S 151 über eine Brandmeldeanlage gemäß TRVB S 123 anzusteuern oder mit Feststellanlagen gemäß TRVB B 148 auszustatten.
24. Ausgangs- und Fluchtwegstüren dürfen nicht versperrt werden bzw. müssen von innen stets zu öffnen sein (Panikverschluss).
25. Für die Entleerung der Aschenbecher sind eine genügende Anzahl von Metallbehältern mit ebensolchen selbstschließenden Deckel bereitzustellen. Die Behälter sind täglich zu entleeren. In den Behältern darf kein Papier gelagert werden.
26. Im Betrieb ist ein Brandschutzbuch zu führen, wo die Durchführung der regelmäßigen Eigenkontrollen (z.B. Handfeuerlöscher, Brandmeldeanlagen, interne Alarmanlage, Fluchtwegorientierungsbeleuchtung, Blitzschutzanlage, Brandschutzpläne, Verhalten im Brandfall) eingetragen werden.
27. Im OG des Zwischentraktes muß die vom Speiseraum in den Gang mündende Türe in Fluchtrichtung aufschlagen.
28. Die den Brandabschnitt im Bereich zwischen Meisterbüro und Annahmestand gewährleistende brandhemmende Glaskonstruktion (G 30) ist um mindestens 2 weitere Glasfelder nach außen zu verlängern, um einen seitlichen Brandüberschlag zu verhindern.
29. Die im EG in den Annahmehbereich mündende Türe der innenliegenden Stiegenanlage ist als Brandschutztüre R 30 auszuführen.
30. Der Fertigstellungsanzeige an die Baubehörde sind folgende Atteste beizulegen:
 - Qualifikationsnachweise und Nachweis der ordnungsgemäßen Einbau der Brandschutztüren (T 90, T 30, R 30, G 90, G 30) von der Einbaufirma. Bestätigung der Heizungsfirma über die betriebssichere und funktionstüchtige Ausführung der Heizungsanlage.
 - Elektroprüfbericht und Blitzschutzattest.
 - Namentliche Bekanntgabe des Brandschutzbeauftragten samt Vertreter bzw. Nachweis der Ausbildung.
 - Bestätigung von einem Baumeister oder Ziviltechniker das der Öl- und Schmiermittellagererraum (für die Ölmenge bei Vollfüllung plus 5 cm Sicherheitshöhe) öl- und flüssigkeitsdicht ausgeführt wurden.
 - Qualifikationsnachweise B1 Q1 für die Bodenbeläge von der Lieferfirma bzw. Einbaubestätigung von der ausführenden Firma.
 - § 17 Baupolizeigesetz Bestätigung

- Geometerplan über die genaue Lage des Baues.

Hinweise:

Die beim Bauvorhaben anfallenden Materialien sind (gemäß der 259.VO vom 5. Juni 1992 des BM für Umwelt, Jugend und Familie) bei Überschreiten der in dieser Verordnung festgelegten Mengenschwellen in Stoffgruppen so zu trennen, dass eine Verwertung möglich ist.

Gefährliche Abfälle und Altöle sind bei der Ausführung der Bautätigkeit (und Abbruchtätigkeit) von den nicht gefährlichen Abfällen zu trennen und so zu lagern und zu behandeln, dass Beeinträchtigungen im Sinne des Abfallwirtschaftsgesetzes vermieden werden.

OBR Arch. DI Wolfgang Kiederer

Ing. Walter Hattinger

Stellungnahme des Arbeitsinspektors:

Aus Sicht des Arbeitnehmerschutzes wird festgehalten, dass in den vorliegenden Projektunterlagen die Belange des Arbeitnehmerschutzes im wesentlichen bereits berücksichtigt wurden und die ArbeitnehmerInnenschutzforderungen aufgrund einer Vorbesprechung in das Projekt eingearbeitet wurde. Das vorliegende Projekt beinhaltet auch eine Berechnung der Belichtungsflächen über die Arbeitsräume und werden die gesetzlich erforderlichen Belichtungsflächen erreicht. Die Be- und Entlüftung der Werkstätten erfolgt über teilweise offene Lichtkuppeln bzw. über offene Fensterelemente. Die offenen Lichtkuppeln sind vom Boden aus über einen Schalter zu bedienen. Ebenfalls lassen sich die Kippfenster vom Boden aus leicht öffnen. In der Betriebsanlage werden ca. 35 Dienstnehmer beschäftigt, wobei in der Betriebsanlage entsprechende Sozialeinrichtungen wie WC-Anlagen, Personalaufenthaltsraum und Umkleieräume eingebaut werden. Die im OG vorgesehene Küche dient vorwiegend zum Aufwärmen von Speisen bzw. zur Ausgabe von fertigen Speisen. In der Küche werden jedenfalls keine frischen Speisen zubereitet und wird dort auch kein ständiger Arbeitsplatz eingerichtet.

Über die vorgesehenen Lüftungsmechanischen Lüftungsanlage liegen entsprechende Projekte vor und entsprechen diese den gesetzlichen Erfordernissen. Die Abgase von den Fahrzeugen werden eigens über eine Abgasabsaugungsanlage erfasst und direkt ins Freie geleitet. Eine Abgasabsaugung wird im Bereich der PKW-Werkstätte und der LKW-Werkstätte sowie im Bereich der Fahrzeugannahme installiert. Weiters ist vorgesehen im Bereich der Schweißarbeitsplätze in der Spenglerei eine fahrbare Schweißrauchabsaugung zur Verfügung zu stellen. Über die verwendeten und eingebauten technischen Anlagen liegt im Projekt eine entsprechende Maschinenliste zugrunde und sind auch die einzelnen Arbeitsmittel genauer dargestellt. In der LKW-Werkstätte werden zwei Schmiergruben eingebaut, wobei diese eine Tiefe von 1,3 m aufweisen. Die Schmiergruben werden mit Radabweisern ausgestattet und werden diese auch farblich gekennzeichnet. Weiters wird in der LKW-Werkstätte eine Krananlage eingebaut. Über die geplante Beheizung der Arbeitstätte liegt ein eigenes Heizungsprojekt vor. Vom der obergeschoßigen Lagerfläche ist es erforderlich, eine zusätzliche Fluchttüre in den angrenzenden Gangbereich einzubauen.

Im Nebengebäude wird ein Aufbereitungsraum für Neuwagen eingerichtet. Im Zuge der heutigen Verhandlung wurde mit dem Einschreitervertreter und den Planverfasser festgelegt, dass der Aufbereitungsraum anstelle des geplanten Waschräume an die Außenseite des Gebäudes verlegt wird und mit einem offenen Fensterelement ausgestattet wird um eine entsprechende Querdurchlüftung dieses Arbeitsraumes zu erhalten. Die Belichtung des Aufbereitungsraumes erfolgt über das geplante Tor sowie über das vorhin beschriebene Fenster. Der Aufbereitungsraum wird auch beheizt. Festgehalten wird, dass am Haberplatz keine ständigen Arbeitsplätze

Zwischen Baurecht und ArbeitnehmerInnenschutz gilt das Kumulationsprinzip.

Gemäß den Bestimmungen des ASchG und der GewO, sind die Bestimmungen des ArbeitnehmerInnenschutzes im gewerbebehördlichen Verfahren mitanzuwenden. Näheres dazu siehe auch Kapitel 10.3.4.2.

10.3.4.2 Einschub Arbeitsrecht

Im Bereich des Arbeitsrechts sind für Bauvorhaben in erster Linie die Bestimmungen über den ArbeitnehmerInnenschutz von Bedeutung. Als einige der wichtigsten Rechtsvorschriften in diesem Bereich können genannt werden:

- ArbeitnehmerInnenschutzgesetz (ASchG)
 - Wichtige Verordnungen zum ASchG:*
 - ◆ Arbeitsmittelverordnung (AM-VO)
 - ◆ Arbeitsstättenverordnung (AStV)
 - ◆ Bauarbeiterschutzverordnung (BauV)
- Allgemeine Arbeitnehmerschutzverordnung (AAV)
- Arbeitsinspektionsgesetz 1993 (ArbIG)
- Bauarbeitenkoordinationsgesetz (BauKG)

Zwischen Baurecht und ArbeitnehmerInnenschutz gilt das Kumulationsprinzip*. ⁴⁷⁵ Das ArbeitnehmerInnenschutzgesetz enthält dabei grundsätzliche Festlegungen, während eine Reihe (z.B. AStV, BauV, etc.) von Verordnungen darauf aufbauend Detailbestimmungen enthalten. ⁴⁷⁶ Für die Planung von Bauvorhaben sind hier in der Regel jene Bestimmungen von Bedeutung, welche bestimmte technische Anforderungen (z.B. mindest Raumhöhen für Arbeitsräume, etc.) vorsehen. Während der Bauphase sind etwa Sicherheitsbestimmungen für Arbeiten auf der Baustelle zu beachten. In Hinblick auf die behördliche Genehmigung von Bauprojekten ist in erster Linie auf die nach § 92 ASchG erforderliche Arbeitsstättenbewilligung hinzuweisen. Demnach ist eine Arbeitsstätte, die infolge der Art der Betriebseinrichtungen, der Arbeitsmittel, der verwendeten Arbeitsstoffe oder Arbeitsverfahren in besonderem Maße eine Gefährdung der Sicherheit und Gesundheit der Arbeitnehmer bewirken kann, bewilligungspflichtig → **Arbeitsstättenbewilligung**. Unter Beachtung von § 117 Abs 1 ASchG sind, bis zum Inkrafttreten einer Verordnung über die Arbeitsstättenbewilligungspflicht nach § 101 Abs 1 Z 2 ASchG, die §§ 2 Abs 3 und 3 Abs 2 der „Verordnung über die Betriebsbewilligung nach dem Arbeitnehmerschutzgesetz (ANSchG)“ weiter anzuwenden. Sie geben näher an, für welche Arbeitsstätten eine solche Bewilligung erforderlich ist. Für die dort genannten Arbeitsstätten ist allerdings nur eine eigene Arbeitsstättenbewilligung nötig, wenn nicht nach § 93 ASchG ein gemeinsames Verfahren – in Verfahren nach anderen Rechtsvorschriften sind die Belange des Arbeitnehmerschutzes sehr oft

⁴⁷⁵ Vgl. GEUDER H.: Einführung in das österreichische Planungs- und Baurecht; S.37.

⁴⁷⁶ Vgl. HOFER R.: Skriptum – Sicherheitstechnik; S.15 ff.

mit anzuwenden (§ 93 Abs 2 ASchG), so z.B. bei einer Betriebsanlagengenehmigung nach der GewO – durchgeführt wird (siehe unten). **Dies gilt im Übrigen auch für das Projekt-KBA.** Es ist also kein gesonderter Genehmigungsbescheid nach dem ASchG erforderlich, wenn die betreffende Arbeitsstätte bzw. Anlage einer Genehmigungs- bzw. Bewilligungspflicht nach anderen – im ASchG angeführten – bundesgesetzlichen Bestimmungen unterliegt.

Für folgende genehmigungspflichtige Anlagen ist ein gesondertes Arbeitsstättenbewilligungsverfahren nicht erforderlich, da nach anderen Rechtsvorschriften ein Genehmigungsverfahren durchzuführen ist, in welchem die Belange des ArbeitnehmerInnenschutzes berücksichtigt werden:

- Genehmigungspflichtige Betriebsanlagen im Sinne der Gewerbeordnung 1994. → **Projekt-KBA**
→ **Beteiligung der Arbeitsinspektion an Betriebsanlagengenehmigungsverfahren**
- Bewilligungspflichtige Bergbauanlagen im Sinne des Mineralrohstoffgesetzes.
- Genehmigungspflichtige Apotheken im Sinne des Apothekengesetzes
- Eisenbahnanlagen, die einer Betriebsbewilligung im Sinne des § 37 des Eisenbahngesetzes 1957 bedürfen.
- Bewilligungspflichtige Schifffahrtsanlagen im Sinne des § 47 und bewilligungspflichtige sonstige Anlagen im Sinne des § 66 des Schifffahrtsgesetzes.
- Bewilligungspflichtige Bäder im Sinne des Bäderhygienegesetzes.
- Genehmigungspflichtige Abfall- und Altölbehandlungsanlagen im Sinne der §§ 28 bis 30 des Abfallwirtschaftsgesetzes.
- Bewilligungspflichtige Anlagen und Zivilflugplätze im Sinne des Luftfahrtgesetzes 1957.
- Genehmigungspflichtige Betriebsanlagen und Verbrauchslager im Sinne des Schieß- und Sprengmittelgesetzes.

Einem Genehmigungsantrag – dies gilt auch für Ansuchen in einem konzentrierten Verfahren - sind die für eine Arbeitsstättenbewilligung **erforderlichen Unterlagen** gemäß § 92 Abs 3 in **3-facher Ausfertigung** anzuschließen:

- Eine Beschreibung der Arbeitsstätte einschließlich
- eines Verzeichnisses der Arbeitsmittel und
- die erforderlichen Pläne und Skizzen sowie
- sonstige für die Beurteilung des Projektes erforderliche Unterlagen.
- Sicherheits- und Gesundheitsschutzdokumente, soweit diese zum Zeitpunkt der Antragstellung bereits erstellt werden können.

Betrachtet man das Verfahren für das Projekt-KBA so hatte die Gewerbebehörde in Hinblick auf den Arbeitsschutz folgendes zu prüfen⁴⁷⁷:

- ob das eingereichte Projekt den Arbeitsschutzvorschriften entspricht bzw.
- ob allenfalls eine Ausnahme in Betracht kommt, und
- ob zur Gewährleistung der Sicherheit und Gesundheit der Arbeitnehmer/innen Auflagen bzw. Bedingungen erforderlich sind.

Die Arbeitsinspektion

Die Arbeitsinspektion ist die zur Wahrnehmung des gesetzlichen Schutzes und zur Unterstützung und Beratung der ArbeitnehmerInnen sowie ArbeitgeberInnen berufene Behörde. Ihr unterliegt auch die Überwachung der dem ArbeitnehmerInnenschutz dienenden Rechtsvorschriften und behördlichen Verfügungen.⁴⁷⁸ In Genehmigungsverfahren die den Arbeitsschutz berühren, hat die Arbeitsinspektion Parteistellung. Das zuständige Arbeitsinspektorat handelt als sogenannte Organpartei (bzw. Formalpartei). Das bedeutet, dass das Arbeitsinspektorat - im Sinn eines Vier-Augen-Prinzips - darauf achtet, dass auch tatsächlich die Vorschriften des Arbeitsschutzes von der zuständigen Behörde im jeweiligen Verfahren berücksichtigt werden. Das zuständige Arbeitsinspektorat kann gegen Entscheidungen ein Rechtsmittel ergreifen, wie z.B. gegen einen Bescheid Berufung erheben. Im Arbeitsinspektionsgesetz ist auch das Recht einer Verwaltungsgerichtshofbeschwerde festgelegt.⁴⁷⁹

⁴⁷⁷ Vgl. ARBEITSINSPEKTION: <http://www.arbeitsinspektion.gv.at/Arbeitschutz/Bewilligung/default.htm>; Datum des Zugriffs: 24.09.2010.

⁴⁷⁸ Vgl. HOFER R.: Skriptum – Sicherheitstechnik; S.88 ff.

⁴⁷⁹ Vgl. ARBEITSINSPEKTION: <http://www.arbeitsinspektion.gv.at/Arbeitschutz/Bewilligung/default.htm>; Datum des Zugriffs: 24.09.2010.

Seite 10

eingerrichtet werden. In die vorliegenden Projektsunterlagen wurden am heutigen Tage handschriftlich einige Aufgehrichtungen und Breiten von Turen neu eingetragen.

Gegen die beantragte gewerbebehordliche Genehmigung bestehen keine Bedenken, wenn noch nachstehende Forderungen gemad 993 Abs. 2 und 3 ASchG in den Genehmigungsbescheid aufgenommen werden:

1. Die kraftbetriebenen Tore mussen vor Inbetriebnahme eine Abnahmeprufung durch hierzu befugte Personen unterzogen werden und sind die jeweiligen Prufbefunde in der Arbeitsstatte aufzubewahren.
2. Die Krananlage ist ebenfalls vor Inbetriebnahme eine Abnahmeprufung durch hierzu befugte Personen zu unterziehen und ist der Prufbefund in der Arbeitsstatte aufzubewahren.
3. Von der obergeschofigen Etage des Ersatzteillagers ist eine Fluchtture in den Gangbereich einzubauen.
4. Die Abgase des Dampfstrahlers sind wirksam zu erfassen und ins Freie abzuleiten.
5. Die Abdeckung zum Okeller ist befahrbar auszubilden und nicht verschiebbar einzubauen.
6. Der Okeller ist mit einer geeignete Abgangstieghilfe aufzuschlieden.
7. Der Aufbereitungsraum ist mit einem offbaren Fensterelement auszustatten, sodass eine entsprechende Querdurchluftung gegeben ist.
8. Sämtliche Fluchtwege sowie im Fluchttiegenhaus sind mit einer netzunabhängigen Sicherheitsbeleuchtung auszustatten und normgemad zu beschildern.
9. Die beiden Werkstattebereiche sind mit offbaren Luftungselementen auszustatten, sodass ein wirksamer Luftungsquerschnitt von mind. 1/50 der jeweiligen Fußbodenflache erreicht wird.
10. Die offbaren Luftungselemente mussen sich vom Boden aus leicht bedienen lassen.
11. Die hochstzulassige Tragkraft ist an den Lagerregalen deutlich sichtbar und dauerhaft anzuschreiben.

Im ubrigen wird auf die Pflicht zur Einhaltung der Bestimmungen des ArbeitnehmerInnen-schutzgesetzes BGBl. Nr. 450/94, der Arbeitsstatteverordnung BGBl. Nr. 368/1998 und der allgemeinen Arbeitnehmerschutzverordnung, BGBl. Nr. 218/83 sowie der Arbeitsmittelverordnung, BGBl. Nr. 164/2000 hingewiesen.

Ferner wird auf die Pflicht zur Einhaltung der Bestimmungen des Bauarbeitenkoordinationsgesetzes, BGBl. Nr. 37/1999, hingewiesen. Ferner wird auf die Pflicht zur Einhaltung der Bestimmungen des Bauarbeitenkoordinationsgesetzes, BGBl. Nr. 37/1999, hingewiesen. Im Rahmen dieses Gesetzes besteht für den Bauherrn die zwingende gesetzliche Verpflichtung dafür Sorge zu tragen, dass bei Errichtung des Bauwerkes die allgemeinen Grundsätze der Gefahrenverhütung berücksichtigt werden. Ferner besteht die Verpflichtung zur Bestellung eines Plankoordinator sowie eines Baustellkoordinators, zur Erstellung einer Unterlage für spätere Arbeiten und falls eine Baudauer von mehr als 500 Personentagen gegeben ist, die Verpflichtung zur Durchführung einer

Beurteilung des Projektes durch den Arbeitsinspektor und Auflagen zur Bewilligung. Auflagen wurden in den gewerbebehordlichen Genehmigungsbescheid aufgenommen.

Hinweise des Arbeitsinspektors auf weitere einzuhaltende Vorschriften, die das Arbeitsrecht betreffen.

Vorankündigung an das Arbeitsinspektorat, sowie der Erstellung eines Sicherheits- und Gesundheitsschutzplanes.

Ing. Peter Pirnbacher *Pirnbacher*

Stellungnahme des Vertreters der Gemeinde:
 Das Verhandlungsergebnis wird zur Kenntnis genommen.
 BGM Alois Neumayr *Neumayr Alois Pirnbacher Bau*

Stellungnahme des Einschreiters:
 Das Verhandlungsergebnis wird zur Kenntnis genommen.
 Ing. Wolfgang Mitter *W. Mitter*

Abschließend wird vom Verhandlungsleiter festgehalten, dass eine bescheidmäßige Erledigung im Rahmen des Bauverfahrens erst nach Vorlage der Bauplatzzerklärung erfolgen kann. Hinsichtlich des Gewerbebescheides ist vor Bescheiderlassung noch ein Lärmprojekt, welches die Betriebszufahrt beinhaltet der Behörde vorzulegen. Die Sachverständigenbeurteilung wird vor Bescheiderlassung den betroffenen anwesenden Anrainern als Ergebnis der Beweisaufnahme zur Kenntnis gebracht. Um wasserrechtliche Bewilligung für das ggstl. Vorhaben wurde bei der Bezirkshauptmannschaft Zell am See angesucht.
 Mag. Harald Wimmer *H. Wimmer*

Ende der Verhandlung: 12:45 Uhr
 Dauer: 8 halbe Stunden mit 4 Amtsorganen

Unterschriften:
 Der Verhandlungsleiter:
 Mag. Harald Wimmer *H. Wimmer*
 Schriftführerin:
 Conny Wieser
 Übrige Verhandlungsteilnehmer:
Trinker
1
TR/16
WHS
 Ausgetragen

Bauwerber und Gemeinde nahmen das Verhandlungsergebnis zur Kenntnis.

Die Beweisaufnahme wird geschlossen, der Verhandlungsleiter hält noch einmal wesentliche Punkte fest – auch in Bezug auf das weitere Vorgehen. Das AVG sieht vor, dass die Verhandlungsschrift noch einmal verlesen wird; die Beteiligten können darauf allerdings auch verzichten. Siehe auch Kapitel 5.3.3.1.

Die Verhandlungsschrift wird vom Verhandlungsleiter und den beigezogenen Personen unterfertigt.

Abbildung 60: Verhandlungsschrift zur mündlichen Verhandlung (Bau- und gewerbebehördliches Genehmigungsverfahren) des Projektes-KBA Teil 2

- Nach Abschluss der Verhandlung **entscheidet die Behörde per Bescheid**, im gewerbebehördlichen wie im baurechtlichen Verfahren. Mehr dazu im Kapitel 5.3.4 und 7.2.4.. Auf den folgenden Seiten, als Beispiele, die Bescheide und damit die **behördliche Entscheidung zum Projekt-KBA**.

Anzumerken ist dabei, dass nach den §§ 39 Abs 2a und § 58a AVG in verbundenen Verfahren – für das Projekt-KBA wurde beide Verfahren

zur gemeinsamen Verhandlung verbunden – grundsätzlich vorgesehen ist, über erforderliche Bewilligungen und Genehmigungen in einem Bescheid zu entscheiden. Der Spruch dieses Bescheides ist nach den jeweils angewendeten Verwaltungsvorschriften in Spruchpunkte zu gliedern. Wenn es zweckmäßig erscheint kann die Behörde allerdings auch in gesonderten Bescheiden über die einzelnen Bewilligungen absprechen. Für das Projekt-KBA wurden schließlich aus Gründen der Zweckmäßigkeit über bau- und gewerberechtliche Bewilligung in eigenen Bescheiden abgesprochen.



Für unseren Pinzgau!
BEZIRKSHAUPTMANNSCHAFT
ZELL AM SEE

EINGELANGT	
01. Aug. 2002	
GL	ERL.:

ZAHL
30602-152/3430/15-2002

DATUM
31.07.02

STADTPLATZ 1
(06542) 760-6702

BETREFF
Automobil AG, [redacted]
gewerberechtliche Genehmigung

FAX (06542) 760-6719
post@bh-zell.salzburg.gv.at
Mag. Harald Wimmer

BESCHIED:

Spruch:

I. Gemäß §§ 74, 77 Absatz 2 und 333 Gewerbeordnung (GewO) 1994, BGBl. Nr. 194/1994 in der geltenden Fassung (i.d.g.F.) in Verbindung mit § 93 Absatz 3 des ArbeitnehmerInnenschutzgesetzes, BGBl. Nr. 450/1994, wird über Ansuchen der [redacted] Automobil AG vom 15.4.2002 und nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung am 2.5.2002 die

gewerbebehördliche Genehmigung

für die Errichtung und den Betrieb eines KFZ-Betriebes mit Ausstellungshalle auf GP 126/5 und 143/1 beide KG Atzing nach Maßgabe der eingereichten Pläne und Beschreibungen,

- Atelier 3 GesmbH vom 10.4.2002, Saalfelden bestehend aus Lageplan, Grundrisse, Schnitte, Ansichten, Einreichplan Aussenanlagen und Baubeschreibung der geplanten KFZ-Betriebes mit Ausstellungshalle
- Fa. Karres TB GesmbH vom 9.4.2002, Salzburg bestehend aus technischer Beschreibung und planlicher Darstellung der Heizungsanlagen, der Raumkühlungsanlagen und der Lüftungsanlagen
- Einreichunterlagen Gewerberecht - allgemeine Beschreibung, technische Daten, Abfallwirtschaftskonzept, Brandschutzpläne, Lageplan, Grundrisse, Schnitte, Ansichten, maschinelle Ausstattung
- Fa. Gerhard Tabakoff, Salzburg - Einreichpläne Erdgeschoss, Obergeschoss der Brandmeldeanlage

sowie der festgelegten Befunde und Gutachten der Sachverständigen, ferner unter der Voraussetzung der Einhaltung nachstehender Auflagen erteilt:

Auflagen:

Die Bezirkshauptmannschaft im Internet: www.salzburg.gv.at
POSTFACH 130, A-5700 ZELL AM SEE • TELEFON (06542) 760-0 • FAX (06542) 760-6719 • RVR 0067938
BANKVERBINDUNG: SALZBURGER SPARKASSE • ZWEIGSTELLE ZELL AM SEE • KTO. 26153-7

Bezeichnung als Bescheid gemäß § 58 AVG. In diesem Fall handelt es sich um einen Rechtsgestaltungsbescheid. Siehe dazu auch Kapitel 5.3.4.1.

Der **Spruch** enthält die Entscheidung der Behörde. Angegeben werden auch die gesetzlichen Bestimmungen auf die sich der Bescheid bezieht. Hier handelt es sich um eine Betriebsanlagen-genehmigung nach der GewO. Die Bestimmungen des ASchG werden hierbei mit angewandt.

Auch Auflagen und Nebenbestimmungen werden im Spruch eines Bescheides aufgeführt. Die Erteilung der Betriebsanlagen-genehmigung erfolgte auch beim Projekt-KBA unter Auflagen. Sie wurden gemäß § 359 Abs 1 GewO in den Bescheid aufgenommen.



2

1. Im Heizraum ist eine Bedienungs- und Wartungsvorschrift sowie die Verwenderinformation gut sichtbar und dauerhaft anzubringen.
2. Die Gasverbrauchseinrichtung ist zumindest in den vom Gerätehersteller angegebenen Intervallen oder bei Erkennbarkeit von Funktionsstörungen sofort durch einen nach den jeweiligen einschlägigen Vorschriften berechtigten Fachkundigen warten bzw. überprüfen zu lassen. Können Mängel vom befugten Fachmann nicht sofort behoben werden und ist die weitere Benützung der Gasverbrauchseinrichtung mit Gefahren verbunden, so ist diese bis zur Behebung der Mängel außer Betrieb zu setzen.
3. In Abständen von höchstens fünf Jahren ist die Gasanlage auf Funktionsfähigkeit der Betriebs- und Sicherheitseinrichtungen und Dichtheit von einem dazu Befugten überprüfen zu lassen. Der Besitzer bzw. Verfügungsberechtigte der Gasanlage hat diese Überprüfungsberichte im Betrieb aufzubewahren und der Behörde auf Verlangen vorzulegen.
4. Für Feuerlöschzwecke ist ein Handfeuerlöscher gemäß ÖNORM EN 3 für die Brandklassen A, B, C mit einem Mindestfüllgewicht von 6 kg gut sichtbar und leicht erreichbar bereitzustellen. Der Feuerlöscher ist in Abständen von höchstens zwei Jahren von einer hiezu befugten Person (Löscherwart) überprüfen zu lassen.
5. Der Schlüssel für den Hausanschlusskasten in welchem sich auch der Hauptabsperrhahn befindet ist im Objekt an gut sichtbarer und leicht erreichbarer Stelle aufzubewahren.
6. Der Fertigstellungsmeldung ist anzuschließen:
 - * Abnahmebefund der Gasanlage (Funktions- Sicherheits- und Dichtheitsprüfung)
 - * Eignungsattest für Abgas- bzw. Rauchfang, ausgestellt vom zuständigen Bezirksrauchfangkehrermeister
 - * Elektroattest über die ordnungsgemäße Ausführung der Elektroinstallationen, Schutz- und Erdungsmaßnahmen (Potentialausgleich) im Zusammenhang mit der Gasanlage, ausgestellt von einem hiezu Befugten.
 - * Über die ordnungsgemäße Ausführung der Erdgasfeuerungsanlage nach den Bestimmungen der ÖVGW, insbesondere ÖVGW G1, G3, G4, sowie den einschlägigen ÖNORMEN ist eine Bestätigung vorzulegen.
7. Die Neutralisationsanlage ist in jährlichen Abständen nachweislich einer Funktionskontrolle zu unterziehen.
8. Für die verwendeten Schmiermittellagerbehälter sind die Eignungsnachweise (Herstellerbescheinigungen) vorzulegen.
9. Schmiermittelführende Leitungen sind nach erfolgter Installation und vor deren Inbetriebnahme einer Dichtheits- und Festigkeitsprüfung mit dem mindest 1,5 fachen Betriebsdruck zu unterziehen. Hierüber ist eine Bestätigung vorzulegen. Desweiteren sind die Lagerbehälter einer Dichtheitsprüfung entsprechend den zulässigen Behälterprüfdrücken zu unterziehen.
10. In Abständen von höchstens 5 Jahren sind Schmiermittellagerbehälter und die zugehörigen Leitungen einer wiederkehrenden Dichtheitsprüfung zu unterziehen. Die diesbezüglichen Nachweise sind im Betrieb zur Einsichtnahme aufzulegen.

In den Punkten 1 bis 13 folgen die Auflagen des maschinenbautechnischen Amtssachverständigen. Sie wurden aus der Verhandlungsschrift übernommen.

Gemäß § 359 Abs 1 GewO ist die Fertigstellung der Behörde anzuzeigen; im Genehmigungsbescheid wird dazu angeführt, welche Unterlagen dabei vorzulegen sind.

11. Für die installierten Kälteanlagen sind die Prüfbücher entsprechend der Kälteanlagenverordnung zur Einsichtnahme vorzulegen.
12. Hydraulisch betriebene Anlagenteile (z.B. Hebebühnen) dürfen ausschließlich auf entsprechend dichten und beständigen Flächen betrieben bzw. aufgestellt werden.
13. Beschädigte Kraftfahrzeuge, bei welchen das Austreten gewässergefährdeter Flüssigkeiten nicht ausgeschlossen werden kann, dürfen ausschließlich auf entsprechend dichten und über Abscheideanlagen entwässerten Flächen abgestellt werden.
14. Die kraftbetriebenen Tore müssen vor Inbetriebnahme eine Abnahmeprüfung durch hierzu befugte Personen unterzogen werden und sind die jeweiligen Prüfbefunde in der Arbeitsstätte aufzubewahren.
15. Die Krananlage ist ebenfalls vor Inbetriebnahme eine Abnahmeprüfung durch hierzu befugte Personen zu unterziehen und ist der Prüfbefund in der Arbeitsstätte aufzubewahren.
16. Von der obergeschoßigen Etage des Ersatzteillagers ist eine Fluchttüre in den Gangbereich einzubauen.
17. Die Abgase des Dampfstrahlers sind wirksam zu erfassen und ins Freie abzuleiten.
18. Die Abdeckung zum Ölkeller ist befahrbar auszubilden und nicht verschiebbar einzubauen.
19. Der Ölkeller ist mit einer geeigneten Abgangstieghilfe aufzuschließen.
20. Der Aufbereitungsraum ist mit einem offenbaren Fensterelement auszustatten, sodass eine entsprechende Querdurchlüftung gegeben ist.
21. Sämtliche Fluchtwege sowie im Fluchtstiegenhaus sind mit einer netzunabhängigen Sicherheitsbeleuchtung auszustatten und normgemäß zu beschildern.
22. Die beiden Werkstättenbereiche sind mit offenbaren Lüftungselementen auszustatten, sodass ein wirksamer Lüftungsquerschnitt von mind. 1/50 der jeweiligen Fußbodenfläche erreicht wird.
23. Die offenbaren Lüftungselemente müssen sich vom Boden aus leicht bedienen lassen.
24. Die höchstzulässige Tragkraft ist an den Lagerregalen deutlich sichtbar und dauerhaft anzuschreiben.
25. Bei der Vornahme lärm erzeugender Tätigkeiten im Werkstättenbereich (Arbeiten mit Druckluft betriebenen Werkzeugen, Winkelschleifern usw) sind die Hallentore geschlossen zu halten.
26. Der Hochdruckreiniger darf ausschließlich im Inneren der Waschhalle verwendet werden. Bei Einsatz eines mit Heizöl beheizten Hochdruckreinigers ist für die ordnungsgemäße Rauchgasableitung eine geeignete Kaminanlage herzustellen. Die Eignung ist durch Vorlage eines vom zuständigen Bezirksrauchfängermeister ausgestellten Attestes zu bestätigen.

In den Punkten 14 bis 24 sind die Auflagen des Arbeitsinspektorats angeführt. Sie wurden ebenfalls aus der Verhandlungsschrift übernommen und folgen den Forderungen gemäß § 93 Abs 2 und 3 ASchG.

Bei den Punkten 25 bis 28 handelt es sich um Auflagen nach dem ergänzenden Gutachten des gewerbetechnischen Amtssachverständigen (im Bescheid S. 12 f) und den Forderungen der Anrainer. Sie basieren auf, dem in der Verhandlung angesprochenen, zu überarbeitenden schalltechnischen Gutachten.

27. Die Hallentore sind bei der Verwendung von lärmerzeugenden Werkzeugen (z.B. druckluftbetriebene Werkzeuge, Winkelschleifer) geschlossen zu halten.
28. Das Rolltor der Waschhalle ist elektrisch so zu steuern, dass es während dem Betrieb der Trockengebläse geschlossen bleibt.
29. Glastüren, mit Glasfüllung ausgestattete Türen, bis auf den Boden reichende Fenster (z.B. Schaufenster), Glasdächer und Oberlichter sind durch die Art des Materials (Sicherheitsgläser, Drahtgläser) oder durch besondere Sicherheitsvorrichtungen nachweislich verletzungssicher auszuführen. Glastüren sind so zu markieren, daß sie erkennbar sind.
30. Über die Sicherheitsglasausführung ist ein Nachweis der Behörde vorzulegen .
31. Geländer und Brüstungen müssen mind. 1,0 m hoch sein. Die Geländerhöhe bei Stiegen ist lotrecht von der Stufenvorderkante bis zur Geländeroberkante zu messen. Die Geländer müssen der ÖNORM B5371 entsprechen.
32. Die Stablichte der Geländer muss kleiner oder gleich 12 cm sein. Es dürfen (bei nicht vollflächiger Füllung) nur lotrechte Stäbe angebracht werden (keine Aufstieghilfen - ausreichender Schutz für Kinder).
33. Das Objekt ist mit einer den technischen Richtlinien des Österreichischen Bundesfeuerwehrverbandes und der österreichischen Brandverhütungsstellen TRVB S 123 entsprechenden automatischen Brandmeldeanlage als Vollschutz auszustatten. Eine automatische Alarmweitergabe hat über ein anerkanntes Übertragungssystem zu einer öffentlichen Alarmnehmenden Stelle zu erfolgen. Die Brandmeldeanlage ist vor Inbetriebnahme des Objektes von einer hierzu qualifizierten Stelle abnehmen zu lassen und ist das Abnahmeprotokoll der Behörde zu übermitteln.
34. Die Bodenbeläge in den Gängen sowie in der Ausstellungshalle und in Annahmehbereich müssen mindestens schwer brennbar (B 1), schwach qualmend (Q 1), Wand- und Deckenbeläge darüber hinaus auch nicht tropfend (Tr1) sein.
35. Im Fluchtstiegenhaus dürfen nur nichtbrennbare Boden-, Wand- und Deckenbeläge verwendet werden (keine Teppichbeläge!).
36. Die Fluchtwege (einschließlich der Stiegenhäuser) sind mit einer Fluchtweg-Orientierungsbeleuchtung bei jeder Richtungsänderung auszustatten, die sich bei Ausfall der allgemeinen Stromversorgung selbsttätig einschaltet. Die Betriebsdauer dieser Notbeleuchtung muss mindestens 30 Minuten betragen. Die Leuchten sind so anzuordnen, dass die Hauptverkehrs- und Fluchtwege bis ins Freie ausreichend erkennbar sind.
37. Schächte aller Art müssen bis ins Freie brandbeständig (F90) ausgebildet und an der obersten Stelle entlüftet sein.
38. Das Gebäude ist mit einer Blitzschutzanlage gemäß den ÖVE - E 49 Vorschriften auszustatten.
39. Zur Durchführung und Überprüfung der Einhaltung der erforderlichen Brandschutzmaßnahmen ist ein verantwortlicher Brandschutzbeauftragter samt Stellvertreter zu bestellen . Diese sind auf dem Gebiet des Brandschutzes nachweislich ausbilden zu lassen und namentlich der Behörde bekantzugeben.

Die Punkte 29 bis 49 enthalten die Auflagen der bautechnischen und brandschutztechnischen Amtssachverständigen.

40. Für den Betrieb ist eine Brandschutzordnung (lt. Richtlinien der TRVB N 144 , Anhang 1) aufzustellen , in der die notwendigen Maßnahmen im Brandfall enthalten sind Die Brandschutzordnung ist auf dem Betrieb abzustimmen im Einvernehmen mit der Ortsfeuerwehr (Nachweis ist der Behörde vorzulegen) und jährlich auf ihre Richtigkeit und Vollständigkeit zu überprüfen. Sie ist vor Saisonbeginn dem gesamten Personal nachweislich zur Kenntnis zu bringen.
41. Zur ersten Löschhilfe sind normgerechte tragbare Feuerlöscher gut sichtbar und leicht erreichbar zu montieren. Die erforderliche Anzahl für die jeweiligen Gebäudeteile ist nach den Bestimmungen der TRVB 124 festzulegen. Die Feuerlöscher sind in Abständen von längsten 2 Jahren auf ihre einwandfreie Funktion überprüfen zu lassen.
42. Flucht - und Verkehrswege sind ständig in ihrer vollen Breite frei zu halten und dürfen nicht durch Einbauten oder andere Gegenstände eingeengt werden.
43. Brandschutztüren sind ständig geschlossen zu halten. Ansonsten sind sie mit einer automatischen Schließvorrichtung auszustatten . Selbstschließvorrichtungen dürfen nicht blockiert oder außer Funktion gesetzt werden . Türfeststeller sind unzulässig. Betriebsbedingt offenstehende Brandschutz- oder Rauchabschlüsse sind gemäß TRVB S 151 über eine Brandmeldeanlage gemäß TRVB S 123 anzusteuern oder mit Feststellanlagen gemäß TRVB B 148 auszustatten.
44. Ausgangs - und Fluchtwegtüren dürfen nicht versperrt werden bzw. müssen von innen stets zu öffnen sein (Panikverschluss).
45. Für die Entleerung der Aschenbecher sind eine genügende Anzahl von Metallbehälter mit ebensolchen selbstschließenden Deckel bereitzustellen . Die Behälter sind täglich zu entleeren. In den Behältern darf kein Papier gelagert werden
46. Im Betrieb ist ein Brandschutzbuch zu führen, wo die Durchführung der regelmäßigen Eigenkontrollen (z.B. Handfeuerlöscher , Brandmeldeanlagen, interne Alarmanlage, Fluchtwegorientierungsbeleuchtung, Blitzschutzanlage, Brandschutzpläne, Verhalten im Brandfall) eingetragen werden .
47. Im OG des Zwischentraktes muß die vom Speiseraum in den Gang mündende Türe in Fluchtrichtung aufschlagen.
48. Die den Brandabschnitt im Bereich zwischen Meisterbüro und Annahmestand gewährleistende brandhemmende Glaskonstruktion (G 30) ist um mindestens 2 weitere Glasfelder nach außen zu verlängern, um einen seitlichen Brandüberschlag zu verhindern.
49. Folgende Atteste sind beizulegen:
- Qualifikationsnachweise und Nachweis der ordnungsgemäßen Einbau der Brandschutztüren (T 90, T 30, R 30, G 90, G 30) von der Einbaufirma. Bestätigung der Heizungsfirma über die betriebssichere und funktionstüchtige Ausführung der Heizungsanlage.
 - Elektroprüfbericht und Blitzschutzattest.
 - Namentliche Bekanntgabe des Brandschutzbeauftragten samt Vertreter bzw. Nachweis der Ausbildung.
 - Bestätigung von einem Baumeister oder Ziviltechniker das der Öl- und Schmiermittlagerraum (für die Ölmenge bei Vollfüllung plus 5 cm Sicherheitshöhe) öl- und flüssigkeitsdicht ausgeführt wurden.

Der Fertigstellungsmeldung gemäß § 359 Abs 1 sind außerdem, zu folgen des Befundes von bautechnischem und brandschutztechnischem Amtssachverständigen, die angeführten Nachweise beizulegen.

- Qualifikationsnachweise B1 Q1 für die Bodenbeläge von der Lieferfirma bzw. Einbaubestätigung von der ausführenden Firma.

Hinweise Arbeitsinspektor

Im übrigen wird auf die Pflicht zur Einhaltung der Bestimmungen des ArbeitnehmerInnen-schutzgesetzes BGBl. Nr. 450/94, der Arbeitsstättenverordnung BGBl. Nr. 368/1998 und der allgemeinen Arbeitnehmerschutzverordnung, BGBl. Nr. 218/83 sowie der Arbeitsmittelverordnung, BGBl. Nr. 164/2000 hingewiesen.

Ferner wird auf die Pflicht zur Einhaltung der Bestimmungen des Bauarbeitenkoordinationsgesetzes, BGBl. Nr. 37/1999, hingewiesen. Ferner wird auf die Pflicht zur Einhaltung der Bestimmungen des Bauarbeitenkoordinationsgesetzes, BGBl. Nr. 37/1999, hingewiesen. Im Rahmen dieses Gesetzes besteht für den Bauherrn die zwingende gesetzliche Verpflichtung dafür Sorge zu tragen, dass bei Errichtung des Bauwerkes die allgemeinen Grundsätze der Gefahrenverhütung berücksichtigt werden. Ferner besteht die Verpflichtung zur Bestellung eines Plankoordinator sowie eines Baustellkoordinators, zur Erstellung einer Unterlage für spätere Arbeiten und falls eine Baudauer von mehr als 500 Personentagen gegeben ist, die Verpflichtung zur Durchführung einer Vorankündigung an das Arbeitsinspektorat, sowie der Erstellung eines Sicherheits- und Gesundheitsschutzplanes.

Hinweise des Arbeitsinspektors über einzuhaltenen gesetzlichen Bestimmungen den ArbeitnehmerInnen-schutz betreffend, wurden ebenfalls in den Spruch des Bescheides über die gewerbebehördliche Genehmigung aufgenommen.

II. Verfahrenskosten:

Gemäß §§ 77 und 78 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz (AVG) 1991 hat die antragstellende Partei die Kosten des Verfahrens zu tragen und binnen zwei Wochen nach Bescheidzustellung mittels beiliegendem Erlagschein an die Bezirkshauptmannschaft Zell am See einzubezahlen:

- a) Kommissionsgebühren gemäß Landes- und Gemeindekommissionsgebührenverordnung 1986 für 4 Amtsorgane in der Dauer von je 8/2 Stunden 320,00
- b) Genehmigungsvermerke - 37 Vidierungen 118,40
- c) Verwaltungsabgabe gem. TP 145 b der Bundesverwaltungsabgabenverordnung 218,00
- d) Verwaltungsabgabe für die Verhandlungsschrift 6,30

Hinweis:

Es wird ersucht, gleichzeitig mit den Verfahrenskosten von € 662,70 den Betrag von € 39,00 für Bundesgebühren nach den Bestimmungen des Gebührengesetzes 1957 für die Vergebührung der Verhandlungsschrift mitzuüberweisen, widrigenfalls eine Meldung an das zuständige Finanzamt erfolgen müßte.

Gemäß § 14 TP 2 des Gebührengesetzes 1957 in der geltenden Fassung, ist in der gegenständlichen Angelegenheit eine Bundesgebühr von € 483,90 zu entrichten.

Die Bundesgebühr setzt sich wie folgt zusammen:

Anzahl	Betrag	Inhalt
2	13,00 ergibt 26,00	Ansuchen gewerbe- und baurechtliche Genehmigung
4	21,80 ergibt 87,20	Projekt Fa. Karres GmbH
5	25,40 ergibt 127,00	Projekt FA. Atelier 3
4	21,80 ergibt 87,20	Einreichunterlagen Gewerberecht
2	13,00 ergibt 26,00	Vollmacht und Untervollmacht

1	3,60	Anrainerverzeichnis
1	3,60	Abfallwirtschaftskonzept
1	3,60	Bauplatzerklärungsansuchen
20	7,25 ergibt 72,50	Fa. Tabakof Salzburg Brandmeldeanlage
1	21,80	Lärmschutzwand BauCON
1	21,80	Lärmschutzplanung Rothbacher
1	3,60	Lageplan Schallschutz Rothbach

Gesamtbetrag: 1.185,60 Euro

Begründung:

Über Ansuchen von der [redacted] Automobil AG fand am 2.5.2002 eine mündliche Ortsverhandlung statt, welche aus Sachverständigensicht nachstehendes Ergebnis brachte:

Befund und Gutachten des maschinenbautechnischen Amtssachverständigen:

Gemäß den folgenden, vorliegenden Projektsunterlagen

- Atelier 3 GesmbH vom 10.4.2002, Saalfelden bestehend aus Lageplan, Grundrisse, Schnitte, Ansichten, Einreichplan Aussenanlagen und Baubeschreibung der geplanten KFZ-Betriebes mit Ausstellungshalle
- Fa. Karres TB GesmbH vom 9.4.2002, Salzburg bestehend aus technischer Beschreibung und planlicher Darstellung der Heizungsanlagen, der Raumkühlungsanlagen und der Lüftungsanlagen
- Einreichunterlagen Gewerberecht - allgemeine Beschreibung, technische Daten, Abfallwirtschaftskonzept, Brandschutzpläne, Lageplan, Grundrisse, Schnitte, Ansichten, maschinelle Ausstattung
- Fa. Gerhard Tabakoff, Salzburg - Einreichpläne Erdgeschoss, Obergeschoss der Brandmeldeanlage

ist die Errichtung einer Betriebsanlage für KFZ-Werkstätte und Verkauf sowohl PKW als auch Nutzfahrzeuge am Standort auf GP 126/5 und 143/1 KG Atzing geplant.

Die Erschließung des Betriebsanlagengrundstückes ist einerseits unmittelbar von der vorbeiführenden B 311 und andererseits über eine neu zur Errichtung gelangende Aufschließungsstraße vorgesehen. Dies deshalb, um eine Anbindung in beiden Fahrtrichtungen zu erreichen. Eine Stellungnahme der zuständigen Bundesstraßenverwaltung liegt vor. In Ergänzung zum Einreichprojekt wird für die neue Aufschließungsstraße ein Lärmschutzprojekt erarbeitet und dieses zwecks Abgabe einer abschließenden gewerbetechnischen Stellungnahme ergänzend übermittelt. Die diesbezügliche Beurteilung wird sodann im Amt vorgenommen.

Der bauliche Umfang des geplanten Vorhabens kann dem eingereichten Projekt der Atelier 3 GmbH sowie den Ausführungen des bautechnischen Amtssachverständigen und Vertreters der Landesstelle für Brandverhütung entnommen werden.

An haustechnischen Einrichtungen ist die Errichtung einer erdgasbefeuerter Zentralheizungsanlage sowie die Installation diverse mechanischer Lüftungs- und Kälteanlagen vorgesehen. Die diesbezüglichen Projektsunterlagen wurden vom Ing. Büro Karres, Salzburg verfasst. Für die Heizungsanlage wird ein Gas-Brennwertkessel mit einer Leistung von 250 kW in einem eigenen, entsprechend der ÖVGW-Richtlinie G 4 brandbeständig auszuführenden

Als weiterer wesentlicher Bestandteil eines Bescheides folgt die Begründung der Entscheidung. Grundsätzlich ist jeder Bescheid zu begründen (siehe Kapitel 5.3.4.1).

Befunde und Gutachten der beigezogenen Sachverständigen werden in die Begründung eines Bescheides aufgenommen.

Erläuterungen zu Befund und Gutachten des maschinenbautechnischen Amtssachverständigen siehe Abbildung 59: Verhandlungsschrift zur mündlichen Verhandlung (Bau- und gewerbebehördliches Genehmigungsverfahren) des Projektes-KBA.

Heizraum im OG aufgestellt. Die Gasversorgung erfolgt aus dem Flächennetz der Salzburg AG. Die Übergabe wird in einem außenliegenden Gasschrank, in welchen neben dem Gashauptzahn auch die Druckregelanlage und auch der Gaszähler angeordnet wird, erfolgen. Anschließend wird die Gasverbrauchsleitung frei bis in den Heizraum verlegt. Ergänzend zu den Projektunterlagen wird darauf hingewiesen, dass die Druckregelanlage entsprechend den hierfür maßgeblichen ÖVGW-Richtlinien zu errichten und zu betreiben ist. Die näheren technischen Einzelheiten können den Einreichunterlagen entnommen werden.

Mechanische Lüftungsanlagen sind für diverse Teilbereiche wie z.B. WC/Putzmittelraum EG, Kleinküche Annahme EG, Batterieraum, WC-Anlagen, Teilwäsche LKW-Werkstätte, Speiseraum und Küche im OG sowie Duschen und Umkleieräume geplant. Es handelt sich dabei ausschließlich um Abluftanlagen, wobei teilweise Dachventilatoren zum Einsatz kommen. Betreffend die diesbezüglichen zu erwartenden Schalldruckpegel wird das am heutigen Tag zur Einsichtnahme vorliegende schalltechnische Gutachten des technischen Büros DI Rainer Rothbacher entsprechend ergänzt. Nachdem es sich vorwiegend bzw. ausschließlich um Fortluftanlagen handelt wird durch geeignete Nachströmöffnungen dafür zu Sorgen sein, dass die Anlagenfunktion entsprechend gewährleistet wird.

Kälteanlagen sind für die Bereich der Ausstellungshalle, den Arbeitsbereich der Verkäufer in der Ausstellungshalle und im EDV-Bereich im OG vorgesehen. Zum Einsatz kommt Kältemittel der Type R 407 C bei einer Gesamtmenge von ca. 52 kg. Betreffend die diesbezüglichen Schalldruckpegel wird aufgrund der teilweisen Außenaufstellung ebenfalls eine Ergänzung im Schallschutzprojekt erfolgen. Für die Errichtung und den Betrieb der kältetechnischen Einrichtungen wird auf die Kälteanlagenverordnung BGBl. 305/1969 hingewiesen.

Für die vorgesehenen technischen Einrichtungen im Werkstättenbereich liegen Unterlagen als Bestandteil der gewerberechlichen Einreichunterlagen verfasst von der [REDACTED] Automobil AG, Salzburg vor. Es handelt sich dabei um betriebstypische Einrichtungen für KFZ-Werkstätten für Personenkraftwagen als auch Nutzfahrzeuge. Sämtliche Tätigkeiten werden grundsätzlich im Inneren der Werkstättenbereiche vorgenommen. Speziell im Bereich der LKW-Werkstätte wird zu fordern sein, dass bei der Vornahme lärmzeugender Tätigkeiten (z.B. Arbeiten mit Winkelschleifern, Schlagschraubern) die südseitigen Hallentore geschlossen bleiben. Dies deshalb, da die vorgesehene Lärmschutzwand für den Bereich der Werkstätte aufgrund des Abstandes und der Wandhöhe nicht mehr wirksam ist.

Im Hinblick auf den Gewässerschutz ist festzuhalten, dass für die Ver- und Entsorgung der Werkstättenbereiche mit Schmiermitteln eine zentrale, stationäre Schmiermittelversorgung errichtet wird. Diese besteht im wesentlichen aus geeigneten Lagerbehältern, Entnahmepumpen und zugehörigen Füll- und Entnahmeleitungen. Die Aufstellung dieser Tanks erfolgt indem als „Ölkeller“ ausgewiesenen Bereich. Schmiermittelführende Leitungen werden zum Teil frei und in nicht einseharen Bereichen innerhalb von Schutzrohren verlegt, deren Gefälle in den Ölkeller führt. Über die Eignung der Lagerbehälter sowie die Dichtheit und Vornahme der erforderlichen Prüfungen werden entsprechende Nachweise zu fordern sein, dies betrifft auch die Vornahme wiederkehrender Prüfungen, zumal die eingesetzten Schmiermittel erfahrungsgemäß aufgrund der Flammpunkte von jedenfalls mehr als 100 °C nicht als brennbare Flüssigkeiten im Sinne der VbF einzustufen sind und somit keine gesetzliche Regelung besteht.

Im übrigen kann auch im Hinblick auf das erstellte Abfallwirtschaftskonzept auf die eingereichten Unterlagen verwiesen werden.

In lärmtechnischer Hinsicht ist abschließend festzustellen, dass eine endgültige Beurteilung erst nach Vorlage des überarbeiteten schallschutztechnischen Gutachtens vorgenommen werden

Das ergänzende Gutachten des gewerbetechnischen Amtssachverständigen auf S. 12 f des gewerberechlichen Bescheides bezieht sich auf dieses schallschutztechnische Gutachten.

kann. Zum heutigen Zeitpunkt kann festgestellt werden, dass die lärmtechnische Beurteilung im ggstl. Fall für beide Betriebsanlagen () insbesondere im Hinblick auf den Nachbarschaftsschutz zielführend und sinnvoll erscheint. So ergab die heute geführte Diskussion auch, dass die neue Aufschließungsstraße, welche über das Grundstücknummer 124/1 führt, als den Betrieben zuzuordnende Aufschließungsstraße anzusehen ist und aufgrund der vom technischen Büro Rothbacher geführten lärmtechnischen Erhebungen und Berechnungen eine Projektergänzung durch Planung einer Lärmschutzwand entlang dieser Aufschließungsstraße für eine lärmtechnisch positive Beurteilung erforderlich ist. Desweiteren wird im Projekt, wie bereits o.a. eine Ergänzung betreffend die haustechnischen schallemittenten sowie betriebliche Einrichtungen (z.B. Hochdruckreinigungsgerät) vorgenommen.

Zum heutigen Zeitpunkt kann somit nur vorbehaltlich des zu überarbeitenden schalltechnischen Gutachtens festgestellt werden, dass die bisher vorliegenden Projektsunterlagen den Stand der Technik für eine Werkstätte ein Verkauf von PKW und Nutzfahrzeugen der ggstl. geplanten Art berücksichtigen. Die anschließend vorgeschlagenen Vorschriften beziehen sich ausschließlich auf den Gewässerschutz und anlagensicherheitstechnische Belange, allenfalls zu fordernde Auflagen in schallschutztechnischer Hinsicht können erst nach Vorlage des überarbeiteten schalltechnischen Gutachtens erfolgen.

Vorbehaltlich der ergänzenden schalltechnischen Beurteilung bestehen aus Sachverständigensicht keine Bedenken gegen die Erteilung der gewerbebehördlichen Genehmigung. Der Behörde wird empfohlen nachstehende Vorschriften bescheidmäßig zu berücksichtigen.

Es folgen die in den Spruch des Bescheides vollinhaltlich aufgenommenen Auflagen 1. bis 13.

Ing. Josef Hüttler

Stellungnahme des Arbeitsinspektors:

Aus Sicht des Arbeitnehmerschutzes wird festgehalten, dass in den vorliegenden Projektsunterlagen die Belange des Arbeitnehmerschutzes im wesentlichen bereits berücksichtigt wurden und die ArbeitnehmerInnenschutzforderungen aufgrund einer Vorbesprechung in das Projekt eingearbeitet wurde. Das vorliegende Projekt beinhaltet auch eine Berechnung der Belichtungsflächen über die Arbeitsräume und werden die gesetzlich erforderlichen Belichtungsflächen erreicht. Die Be- und Entlüftung der Werkstätten erfolgt über teilweise offenbare Lichtkuppeln bzw. über offenbare Fensterelemente. Die offenbaren Lichtkuppeln sind vom Boden aus über einen Schalter zu bedienen. Ebenfalls lassen sich die Kippfenster vom Boden aus leicht öffnen. In der Betriebsanlage werden ca. 35 Dienstnehmer beschäftigt werden, wobei in der Betriebsanlage entsprechende Sozialeinrichtungen wie WC-Anlagen, Personalaufenthaltsraum und Umkleieräume eingebaut werden. Die im OG vorgesehene Küche dient vorwiegend zum Aufwärmen von Speisen bzw. zur Ausgabe von fertigen Speisen. In der Küche werden jedenfalls keine frischen Speisen zubereitet und wird dort auch kein ständiger Arbeitsplatz eingerichtet.

Über die vorgesehenen Lüftungsmechanischen Lüftungsanlage liegen entsprechende Projekte vor und entsprechen diese den gesetzlichen Erfordernissen. Die Abgase von den Fahrzeugen werden eigens über eine Abgasabsaugungsanlage erfasst und direkt ins Freie geleitet. Eine Abgasabsaugung wird im Bereich der PKW-Werkstätte und der LKW-Werkstätte sowie im Bereich der Fahrzeugannahme installiert. Weiters ist vorgesehen im Bereich der Schweißarbeitsplätze in der Spenglerei eine fahrbare Schweißrauchabsaugung zur Verfügung zu stellen. Über die verwendeten und eingebauten technischen Anlagen liegt im Projekt eine entsprechende

Auch die Stellungnahme des Arbeitsinspektors zum Projekt-KBA findet sich bereits in der Verhandlungsschrift (Erläuterungen dazu siehe Abbildung 59: Verhandlungsschrift zur mündlichen Verhandlung (Bau- und gewerbebehördliches Genehmigungsverfahren) des Projektes-KBA) und wird an dieser Stelle in der Begründung des gewerberechtigten Bescheides über die Betriebsanlagenbewilligung zum betreffenden Projekt wiedergegeben.

Maschinenliste zugrunde und sind auch die einzelnen Arbeitsmittel genauer dargestellt. In der LKW-Werkstätte werden zwei Schmiergruben eingebaut, wobei diese eine Tiefe von 1,3 m aufweisen. Die Schmiergruben werden mit Radabweisern ausgestattet und werden diese auch farblich gekennzeichnet. Weiters wird in der LKW-Werkstätte eine Krananlage eingebaut. Über die geplante Beheizung der Arbeitstätte liegt ein eigenes Heizungsprojekt vor. Vom der obergeschößigen Lagerfläche ist es erforderlich, eine zusätzliche Fluchttüre in den angrenzenden Gangbereich einzubauen.

Im Nebengebäude wird ein Aufbereitungsraum für Neuwagen eingerichtet. Im Zuge der heutigen Verhandlung wurde mit dem Einschreitervertreter und den Planverfasser festgelegt, dass der Aufbereitungsraum anstelle des geplanten Waschräume an die Außenseite des Gebäudes verlegt wird und mit einem öffenbaren Fensterelement ausgestattet wird um eine entsprechende Querdurchlüftung dieses Arbeitsraumes zu erhalten. Die Belichtung des Aufbereitungsraumes erfolgt über das geplante Tor sowie über das vorhin beschriebene Fenster. Der Aufbereitungsraum wird auch beheizt. Festgehalten wird, dass am Haberieplatz keine ständigen Arbeitsplätze eingerichtet werden. In die vorliegenden Projektsunterlagen wurden am heutigen Tage handschriftlich einige Aufgehrichtungen und Breiten von Türen neu eingetragen.

Gegen die beantragte gewerbebehördliche Genehmigung bestehen keine Bedenken, wenn noch nachstehende Forderungen gemäß §93 Abs. 2 und 3 ASchG in den Genehmigungsbescheid aufgenommen werden.

Es folgen die in den Spruch des Bescheides vollinhaltlich aufgenommenen Auflagen 14. bis 24.

Ing. Peter Pirnbacher

Befund und Gutachten des bautechnischen Amtssachverständigen im Einvernehmen mit der brandschutztechnischen Sachverständigen:

Die [REDACTED] Automobil AG hat unter Vorlage von Einreichplänen und einer Baubeschreibung des Arch. Büros Hartl und Heugenhauser, Saalfelden, um die baurechtliche Bewilligung zur Errichtung eines KFZ-Werkstättenbetriebes auf GP 143/ und 126/5 beide KG Atzing angesucht.

Ggst. Parzellen sind im Flächenwidmungsplan der Gemeinde [REDACTED] als Bauland Sonderfläche - KFZ-Betrieb ausgewiesen. Ein Bebauungsplanentwurf liegt bereits vor. Dieser wird laut Aussage des Amtsleiters der Gemeinde [REDACTED] am heutigen Tage beschlossen. Festgestellt wird, dass das Projekt den Bebauungsplanentwurf im wesentlichen entspricht. Ggstl. Grundparzellen liegen im Schongebiet der Tiefbrunnenanlage Prielau. Diesbezüglich wird Mitte Mai 2002 eine Wasserrechtsverhandlung stattfinden.

Ein Bauplatzerklärungsbescheid liegt noch nicht vor.

Zur sämtlichen Bauplatzgrenzen werden die gesetzlich erforderlichen Mindestabstände eingehalten.

Die Ausstellungshalle sowie der Werkstättenbereich wird überwiegend in Stahlbauweise mit einer Brandwiderstandsklasse F0 errichtet. Der zweigeschossige Trakt wird in massiver Bauweise hergestellt. Im erdgeschossigen Bereich dieses Gebäudetraktes ist ein Zentrallager, die Annahme sowie diverse Büro- und Nebenräume geplant. Im Obergeschoss werden ein Speiseraum mit Küche, nach Geschlechtern getrennte Umkleiden und Sanitäranlagen und diverse Nebenräume situiert.

Aus der Verhandlungsschrift in den Bescheid übernommen auch Befund und Gutachten des bautechnischen und brandschutztechnischen Amtssachverständigen – kleine Änderungen wurden vorgenommen (Absatz fünf letzter Satz wurde nicht übernommen). Nähere Erläuterungen siehe Abbildung 59: Verhandlungsschrift zur mündlichen Verhandlung (Bau- und gewerbebehördliches Genehmigungsverfahren) des Projektes-KBA.

Aus der Sicht des vorbeugenden Brandschutzes kann festgestellt werden, dass das Projekt (Einreichunterlagen Gewerberecht) bauliche, technische und organisatorische Brandschutzmaßnahmen beinhaltet bzw. beschreibt. Bei den baulichen Brandschutzmaßnahmen ist insbesondere die Trennung des Ausstellungs- und Annahmehereiches gegenüber dem Werkstätentrakt durch Errichtung einer Brandwand zu erwähnen. Desweiteren wird im zweigeschoßigen Zwischentrakt ein massives und brandbeständiges Fluchtstiegenhaus errichtet. Die auf der Trapezblechbedachung aufgebraute Wärmedämmung wird in Mineralwolle nicht brennbar ausgeführt. In der Ausstellungshalle, im Ersatzteillager, im Fluchtstiegenhaus sowie in den Werkstättenhallen werden einzelne Lichtkuppeln als Brandrauchentlüftungsöffnung mit abschnittswisen Auslöseeinrichtungen, welche neben den Notausgängen situiert werden, ausgeführt. Für das gesamte Gebäude ist weiters eine automatische Brandschutzanlage in Vollschutzausführung vorgesehen und kann im Zusammenhang mit dieser Brandfrüherkennung auch der vorgesehene ungeschützten Stahlbauweise zugestimmt werden. Aus den jeweiligen Bauteilen sind Fluchtwege in ausreichender Anzahl und ausreichend kurzer Länge vorgesehen. Für die Wahrnehmung organisatorischer Brandschutzmaßnahmen, wie der Erstellung einer Brandschutzordnung und der Durchführung regelmäßiger Brandschutzzeigenkontrollen wird ein Brandschutzbeauftragter erstellt. Ein Brandschutzplan liegt bereits vor.

Bei Vorliegen einer entsprechenden Bauplatzzerklärung bestehen gegen die Erteilung der angestrebten Genehmigung aus Sachverständigensicht keine Bedenken. Der Behörde wird empfohlen nachstehende Punkte in Form von Auflagen in den Genehmigungsbescheid aufzunehmen.

Es folgen die in den Spruch des Bescheides vollinhaltlich aufgenommenen Auflagen 29. bis 49.

OBR Arch. DI Wolfgang Kiederer

Ing. Walter Hattinger

Stellungnahme der Anainer:

Gegen das geplante Vorhaben werden dahingehend Einwände erhoben, dass durch die geplante Betriebszufahrt (über das Grundstück der Fam. [REDACTED] im Bereich Kreuzung Oberreith Unterreith bis zur Betriebsanlage) eine Lärmbeeinträchtigung entsteht. Wir verlangen deshalb, dass ein entsprechendes Lärmprojekt unter Berücksichtigung eventueller Maßnahmen zur Verminderung der Lärmpegel vorgelegt wird. Eine Zustimmung unsererseits kann erst nach Vorlage dieses Projektes bzw. einer entsprechende positiven Sachverständigenbeurteilung erfolgen.

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

Stellungnahme des Vertreters der Gemeinde:

Das Verhandlungsergebnis wird zur Kenntnis genommen.

BGM Alois Neumayr

Stellungnahme des Einschreiters:

Das Verhandlungsergebnis wird zur Kenntnis genommen.

Ing. Wolfgang Mitter

Stellungnahmen der Parteien zum Vorhaben in der mündlichen Verhandlung finden auch Platz in der Begründung eines Bescheides.

Ergänzendes Gutachten des gewerbetechnischen Amtssachverständigen:

Eingangs kann auf die Ausführungen im Zuge der Verhandlung am 2. Mai, Seite 3 der Verhandlungsschrift, verwiesen werden.

Die vorliegenden Berechnungen des TB Rothbacher beinhalten als lärmtechnische Grundlage die Ermittlung der örtlichen Lärmverhältnisse durch eine Messung am 25.4.2002. Die Ergebnisse dieser Messung sind auf Seite 4 der Lärmschutzplanung dokumentiert.

Wie im Zuge der Verhandlung festgehalten, sind auch die haustechnischen Schallemitenten sowie betriebliche Einrichtungen (Waschhalle) Bestandteil der Lärmschutzplanung. Dabei wurden - wie auch im Zusammenhang mit den zu erwartenden Fahrbewegungen - sowohl die Schallemitenten der Betriebsanlage [REDACTED] als auch [REDACTED] berücksichtigt. In diesem Zusammenhang ist festzustellen, dass die Betriebsanlage [REDACTED] aufgrund der vorgesehenen Betriebszeiten grundsätzlich nur während der Tagstunden dazu geeignet wäre, die örtlichen Lärmverhältnisse zu beeinträchtigen, während bei der Betriebsanlage [REDACTED] auch während der Nachtstunden ein teilweiser Betrieb erfolgen wird.

Die vom TB Rothbacher rechnergestützt ermittelten Immissionswerte (Programm Cadna/A) zeigen die Einflüsse des örtlichen Straßenlärms der vorbeiführenden Pinzgauer Bundesstraße (B 311) im Vergleich zu den betrieblichen Immissionen in übersichtlicher Weise. Insbesondere wird auch die Wirkung der nunmehr insgesamt 160 m langen hochabsorbierenden, 3 m hohen Lärmschutzwand entlang der Zufahrtsstraße, ersichtlich. Ein Vergleich des gegebenen Verkehrslärms ohne Betriebsanlage(n) - auch unter Berücksichtigung der ermittelten Schallmessergebnisse - mit den betrieblichen Schallimmissionen zeigt, dass bedingt durch die Schallschutzmaßnahme durch Errichtung der angeführten Lärmschutzwand eine Pegeldifferenz eintritt, welche keine wesentliche Veränderung der derzeitigen örtlichen Lärmverhältnisse bewirken kann. Des weiteren kommt es durch die Errichtung der Betriebsobjekte selbst zu einer weiteren Abschirmung des Bundesstraßenlärms, wodurch insgesamt eine schalltechnische Verbesserung im Anrainerbereich eintreten wird.

Zu den zu erwartenden Schallereignissen ist weiters festzustellen, dass Verkehrsbewegungen grundsätzlich Bestandteil der derzeitigen örtlichen Lärmverhältnisse sind. Darüber hinaus könnten derzeit nicht vorhandene Schallereignisse, wie zB der Betrieb von lärm erzeugenden Werkzeugen (zB druckluftbetriebene Werkzeuge, Winkelschleifer) im Werkstättenbereich bei offen stehenden Hallentoren störend im Nachbarschaftsbereich einwirken. In diesem Zusammenhang wird durch eine geeignete Betriebsauflage zu fordern sein, dass die Hallentore zumindest bei der Vornahme von Tätigkeiten mit solchen Werkzeugen geschlossen gehalten werden. Bei der geplanten Waschanlage wird zu fordern sein, dass das Rolltor - wie in der Schallschutz-Planung beschrieben - zumindest mit Inbetriebnahme der Trockengebläse geschlossen wird, da dieser Betriebszustand erfahrungsgemäß als lärmrelevant zu bezeichnen ist. Das Hochdruckreinigungsgerät wird - entsprechend letzter telefonischer Informationen von DI Rothbacher am 8.7.02 - ausschließlich im Inneren betrieben werden. Somit wird bei Einsatz eines mit Öl beheizten Gerätes zwecks Abgasabführung eine geeignete Kaminanlage zu errichten sein.

Zusammenfassend kann somit festgestellt werden, dass das vorliegende Schallschutzprojekt die zu stellenden Anforderungen für den Nachbarschaftsschutz berücksichtigt, um wesentliche Änderungen der derzeitigen örtlichen Lärmverhältnisse, sowie Belästigungen oder Beeinträchtigungen in den Nachbarschaftsbereichen durch den Betrieb der Betriebsanlage Mercedes Benz, zu vermeiden. Der Behörde wird empfohlen, nachstehende Vorschriften bescheidmäßig in Auflagenform zu berücksichtigen.

Wie in der mündlichen Verhandlung besprochen – nach Einwendungen der Nachbarn – wurde im Anschluss ein ergänzendes Lärmprojekt erarbeitet. Das hier in den Bescheid aufgenommene Gutachten geht darauf ein und nimmt eine abschließende Beurteilung der Situation vor. Insbesondere liegt dabei das Hauptaugenmerk auf dem Nchbarschaftsschutz.

Es folgen die in den Spruch des Bescheides vollinhaltlich aufgenommenen Auflagen 25. und 26.

Ing. Josef Hüttler

Stellungnahme/Einspruch Anrainer vom 29.7.2002:

1. Wir dürfen nochmals ausdrücklich festhalten, dass wir auf die Einhaltung aller gesetzlichen Bestimmungen bzw. Vorschriften und Auflagen beharren, die für die Errichtung und Betreibung des ggstl. Gewerbeobjektes maßgeblich sind.
2. Zum uns nun vorliegenden "ergänzenden Gutachten des gewerbetechischen ASV" möchten wir anmerken:
 - * Wir fordern die bescheidmäßige Vorschreibung für die Errichtung einer ausreichenden Lärmschutzwand (mind. 3 m hoch), zumindest ab Beginn der Waschanlage (Osten) bis knapp vor die Einbindung Kreuzung Unterreit/Oberreit
 - * Weiters fordern wir die bescheidmäßige Vorschreibung der im o.a. "ergänzenden Gutachten des ASV" empfohlenen Punkte 1. und 2., sowie
 - * insbesondere auch die nicht gesondert angeführte Auflage, dass das Rolltor der Waschanlage spätestens ab Inbetriebnahme der Trocken - Gebläse zu schließen ist, gegebenenfalls schon bei Inbetriebnahme der Waschanlage.

Unter Berücksichtigung unserer o.a. Punkte stimmen wir der Erlassung des Baubescheides zu. Zur Aufrechterhaltung unserer Parteienstellung begehren wir die Zustellung eines Baubescheides, dem wir nach Sichtung des Sachverhaltes kurzfristig zustimmen können.

Das ergänzende Gutachten des gewerbetechischen Amtssachverständigen wurde im Anschluss auch den Anrainern vorgelegt – ihre Stellungnahme dazu wurde in die Begründung des Bescheides aufgenommen.

Die Kostenentscheidung stützt sich auf die bezogenen Gesetzesstellen.

Rechtsmittelbelehrung:
 Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen vom Tage der Zustellung des Bescheides an gerechnet, schriftlich, fernschriftlich, telegrafisch oder im Wege der Telekopie (Telefax) gemäß Telekopieverordnung vom 12.03.1991, BGBl. 110/1991, bei der Bezirkshauptmannschaft Zell am See Berufung eingebracht werden.
 Eine Berufung hat den Bescheid, gegen den sie sich richtet zu bezeichnen und einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten.
 Sie ist wie folgt zu vergewähren: die Eingabe mit Euro 13,- die Beilage mit Euro 3,60 (je Bogen, höchstens aber mit Euro 21,80).

Gemäß § 58 AVG hat jeder Bescheid auch eine Rechtsmittelbelehrung zu enthalten. In diesem Fall kann gegen den gewerbebehördlichen Bescheid das ordentliche Rechtsmittel der Berufung eingebracht (bei der Behörde 1. Instanz – Berufungsbehörde ist hingegen der UVS) werden. Mehr dazu in Kapitel 4.6 f.

Bescheid ergeht an:

1. _____ Automobil AG, _____ unter Anschluss eines vidierten Projektes
2. Gemeinde _____ unter Anschluss eines vidierten Projektes

Damit ein schriftlicher Bescheid als „zustande gekommen“ gilt muss er datiert und unterschrieben werden. Anm.: Letzte Seite fehlt.

Abbildung 61: Bescheid über die gewerbebehördliche Genehmigung des Projektes-KBA



Für unseren Pinzgau!

BEZIRKSHAUPTMANNSCHAFT

EINGELANGT	
01. Aug. 2002	
GL	ERL.:

Auf den folgenden Seiten der baurechtliche Bewilligungsbescheid zum Projekt-KBA.

ZAHL 30602-152/3446/6-2002	DATUM 31.07.02	STADTPLATZ 1 TEL. (06542) 760- 6702
BETREFF [REDACTED] Automobil AG, [REDACTED] baurechtliche Bewilligung		FAX (06542) 760- 6719 post@bh-zell.salzburg.gv.at Mag. Harald Wimmer

BESCHIED

Spruch:

I. Gemäß §§ 22 Absatz 1 lit. a, 2 Absatz 1 Ziffer 1 und 9 Baupolizeigesetz 1997 (BauPolG), LGBl. Nr. 40/1997 in der geltenden Fassung (i.d.g.F.) LGBl. Nr. 68/1997 in Verbindung mit den einschlägigen Bestimmungen des Bautechnikgesetzes (BauTG), LGBl. Nr. 75/1976 i.d.g.F. und aufgrund der §§ 1 ff. der Zuständigkeitsübertragungsverordnung, LGBl. Nr. 101/1968 wird über Ansuchen der [REDACTED] Automobil AG vom 15.4.2002 und nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung am 2.5.2002 die

baurechtliche Bewilligung

für die Errichtung eines KFZ-Betriebes mit Ausstellungshalle auf GP 126/5 und 143/1 beide KG Atzing nach Maßgabe der eingereichten Pläne und Beschreibungen,

- > Atelier 3 GesmbH vom 10.4.2002, Saalfelden bestehend aus Lageplan, Grundrisse, Schnitte, Ansichten, Einreichplan Aussenanlagen und Baubeschreibung der geplanten KFZ-Betriebes mit Ausstellungshalle
- > Fa. Karres TB GesmbH vom 9.4.2002, Salzburg bestehend aus technischer Beschreibung und planlicher Darstellung der Heizungsanlagen, der Raumkühlungsanlagen und der Lüftungsanlagen
- > Einreichunterlagen Gewerberecht - allgemeine Beschreibung, technische Daten, Abfallwirtschaftskonzept, Brandschutzpläne, Lageplan, Grundrisse, Schnitte, Ansichten, maschinelle Ausstattung
- > Fa. Gerhard Tabakoff, Salzburg - Einreichpläne Erdgeschoss, Obergeschoss der Brandmeldeanlage

des Befundes und Gutachtens der Sachverständigen, ferner unter der Voraussetzung der Einhaltung nachstehender Auflagen erteilt:

Wie bereits erläutert ist ein Bescheid als solcher zu bezeichnen.

Es folgt der Spruch. Einleitend werden hier jene Rechtsvorschriften und Unterlagen angeführt auf die sich der Bescheid bezieht.

Anschließend daran, die Auflagen unter denen die baurechtliche Bewilligung erteilt wurde.

Die Bezirkshauptmannschaft im Internet: www.salzburg.gv.at
 POSTFACH 130, A-5700 ZELL AM SEE • TELEFON (06542) 760-0* • FAX (06542) 760-6719 • DVZ 0067938
 BANKVERBINDUNG: SALZBURGER SPARKASSE • ZWEIGSTELLE ZELL AM SEE • KTO. 26193-7



Auflagen:

1. Der Beginn der Ausführung der baulichen Maßnahme ist vom Bauherrn der Baubehörde anzuzeigen. Mit dieser Anzeige ist gleichzeitig auch der bestellte Bauführer namhaft zu machen. Der Anzeige ist ein abgeschlossener Vertrag über die ordnungsgemäße Behandlung des anfallenden Abbruchmaterials durch ein hierzu befugtes Unternehmen anzuschließen. (Abbruch eines Baues mit einem umbauten Raum von mehr als 500 m³)
2. Die Baukonstruktion ist den statischen Erfordernissen entsprechend zu bemessen und auszuführen. Vor Baubeginn ist durch einen fachkundigen Ingenieur oder Geologen zu prüfen, ob die der statischen Berechnung zugrundegelegten Bodenkennwerte vorhanden sind und ein Nachweis der Baubehörde vorzulegen (Mindesttragfähigkeit des Bodens).
3. Die Höhenlage der fertigen Fußbodenoberkante im Erdgeschoss wird mit 763,80 m absolute Höhe angegeben.
4. Die Farbgebung der Außenflächen (Wände, Verkleidungen, usw.) wird im Einvernehmen mit der Gemeinde festgelegt.
5. Der Farbton der Dachhaut wird wie folgt festgelegt: Dunkelbraun oder dunkelgrau.
6. Auf dem Dach sind Vorrichtungen anzubringen, die das Abrutschen des Schnees verhindern.
7. Über den Kamin ist ein Abnahmebefund vom Bezirksrauchfangkehrermeister der Baubehörde vorzulegen. Weiters ist eine ÖTZ-Zulassung vorzulegen.
8. Glastüren, mit Glasfüllung ausgestattete Türen, bis auf den Boden reichende Fenster (z.B. Schau Fenster), Glasdächer und Oberlichter sind durch die Art des Materials (Sicherheitsgläser, Drahtgläser) oder durch besondere Sicherheitsvorrichtungen nachweislich verletzungssicher auszuführen. Glastüren sind so zu markieren, daß sie erkennbar sind.
Über die Sicherheitsglasausführung ist ein Nachweis der Behörde vorzulegen.
9. Geländer und Brüstungen müssen mind. 1,0 m hoch sein. Die Geländerhöhe bei Stiegen ist lotrecht von der Stufenvorderkante bis zur Geländeroberkante zu messen. Die Geländer müssen der ÖNORM B5371 entsprechen.
10. Die Stablichte der Geländer muss kleiner oder gleich 12 cm sein. Es dürfen (bei nicht vollflächiger Füllung) nur lotrechte Stäbe angebracht werden (keine Aufstiegshilfen - ausreichender Schutz für Kinder).
11. Das Objekt ist mit einer den technischen Richtlinien des Österreichischen Bundesfeuerwehrverbandes und der österreichischen Brandverhütungsstellen TRVB S 123 entsprechenden automatischen Brandmeldeanlage als Vollschutz auszustatten. Eine automatische Alarmweitergabe hat über ein anerkanntes Übertragungssystem zu einer öffentlichen Alarmannahmenden Stelle zu erfolgen. Die Brandmeldeanlage ist vor Inbetriebnahme des Objektes von einer hierzu qualifizierten Stelle abnehmen zu lassen und ist das Abnahmeprotokoll der Behörde zu übermitteln.
12. Die Fertigstellung des Rohbaues ist vom Bauherrn der Bezirkshauptmannschaft Zell am See unverzüglich anzuzeigen. Die Anzeige ist vom Bauführer mit zu unterfertigen.

Die Punkte 1 bis 29 wurden vollinhaltlich aus der Verhandlungsschrift als **Auflagen für die baurechtliche Bewilligung** übernommen. Auf die Ausführungen unter Punkt 29 der Verhandlungsschrift wurde jedoch im Rahmen der Bescheiderlassung verzichtet.

Anzeige über den Baubeginn gemäß § 12 Sbg BauPolG. Siehe auch Kapitel 5.3.5.

Vielfach wird in diesen Auflagen auch angeordnet, dass der Behörde entsprechende **Nachweise** über die Erfüllung bestimmter Erfordernisse vorzulegen sind. So etwa in den Punkten 2, 7, 8, 13 und 20 des baurechtlichen Bescheides.

13. Das Dachdeckungsmaterial hat den § 15 des Sbg. Bautechnikgesetzes zu entsprechen. Ein entsprechender Nachweis ist der Behörde vorzulegen.
14. Die Bodenbeläge in den Gängen sowie in der Ausstellungshalle und in Annahmehbereich müssen mindestens schwer brennbar (B 1), schwach qualmend (Q 1), Wand- und Deckenbeläge darüber hinaus auch nicht tropfend (Tr1) sein.
15. Im Fluchtstiegenhaus dürfen nur nichtbrennbare Boden-, Wand- und Deckenbeläge verwendet werden (keine Teppichbeläge!).
16. Die Fluchtwege (einschließlich der Stiegenhäuser) sind mit einer Fluchtweg-Orientierungsbeleuchtung bei jeder Richtungsänderung auszustatten, die sich bei Ausfall der allgemeinen Stromversorgung selbsttätig einschaltet. Die Betriebsdauer dieser Notbeleuchtung muss mindestens 30 Minuten betragen. Die Leuchten sind so anzuordnen, dass die Hauptverkehrs- und Fluchtwege bis ins Freie ausreichend erkennbar sind.
17. Schächte aller Art müssen bis ins Freie brandbeständig (F90) ausgebildet und an der obersten Stelle entlüftet sein.
18. Das Gebäude ist mit einer Blitzschutzanlage gemäß den ÖVE - E 49 Vorschriften auszustatten.
19. Zur Durchführung und Überprüfung der Einhaltung der erforderlichen Brandschutzmaßnahmen ist ein verantwortlicher Brandschutzbeauftragter samt Stellvertreter zu bestellen. Diese sind auf dem Gebiet des Brandschutzes nachweislich auszubilden zu lassen und namentlich der Behörde bekanntzugeben.
20. Für den Betrieb ist eine Brandschutzordnung (lt. Richtlinien der TRVB N 144 , Anhang 1) aufzustellen , in der die notwendigen Maßnahmen im Brandfall enthalten sind Die Brandschutzordnung ist auf dem Betrieb abzustimmen im Einvernehmen mit der Ortsfeuerwehr (Nachweis ist der Behörde vorzulegen) und jährlich auf ihre Richtigkeit und Vollständigkeit zu überprüfen. Sie ist vor Saisonbeginn dem gesamten Personal nachweislich zur Kenntnis zu bringen.
21. Zur ersten Löschhilfe sind normgerechte tragbare Feuerlöscher gut sichtbar und leicht erreichbar zu montieren. Die erforderliche Anzahl für die jeweiligen Gebäudeteile ist nach den Bestimmungen der TRVB 124 festzulegen. Die Feuerlöscher sind in Abständen von längsten 2 Jahren auf ihre einwandfreie Funktion überprüfen zu lassen.
22. Flucht - und Verkehrswege sind ständig in ihrer vollen Breite frei zu halten und dürfen nicht durch Einbauten oder andere Gegenstände eingeengt werden.
23. Brandschutztüren sind ständig geschlossen zu halten. Ansonsten sind sie mit einer automatischen Schließeinrichtung auszustatten. Selbstschließvorrichtungen dürfen nicht blockiert oder außer Funktion gesetzt werden. Türfeststeller sind unzulässig. Betriebsbedingt offenstehende Brandschutz- oder Rauchabschlüsse sind gemäß TRVB S 151 über eine Brandmeldeanlage gemäß TRVB S 123 anzusteuern oder mit Feststellanlagen gemäß TRVB B 148 auszustatten.

24. Ausgangs - und Fluchtwegstüren dürfen nicht versperrt werden bzw. müssen von innen stets zu öffnen sein (Panikverschluss).
25. Für die Entleerung der Aschenbecher sind eine genügende Anzahl von Metallbehälter mit ebensolchen selbstschließenden Deckel bereitzustellen . Die Behälter sind täglich zu entleeren. In den Behältern darf kein Papier gelagert werden
26. Im Betrieb ist ein Brandschutzbuch zu führen, wo die Durchführung der regelmäßigen Eigenkontrollen (z.B. Handfeuerlöscher , Brandmeldeanlagen, interne Alarmanlage, Fluchtwegorientierungsbeleuchtung, Blitzschutzanlage, Brandschutzpläne, Verhalten im Brandfall) eingetragen werden .
27. Im OG des Zwischentraktes muß die vom Speiseraum in den Gang mündende Türe in Fluchrichtung aufschlagen.
28. Die den Brandabschnitt im Bereich zwischen Meisterbüro und Annahmestand gewährleistende brandhemmende Glaskonstruktion (G 30) ist um mindestens 2 weitere Glasfelder nach außen zu verlängern, um einen seitlichen Brandüberschlag zu verhindern.
29. Der Fertigstellungsanzeige an die Baubehörde sind folgende Atteste beizulegen:
 - Qualifikationsnachweise und Nachweis der ordnungsgemäßen Einbau der Brandschutztüren (T 90, T 30, R 30, G 90, G 30) von der Einbaufirma. Bestätigung der Heizungsfirma über die betriebssichere und funktionstüchtige Ausführung der Heizungsanlage.
 - Elektroprüfbericht und Blitzschutzattest.
 - Namentliche Bekanntgabe des Brandschutzbeauftragten samt Vertreter bzw. Nachweis der Ausbildung.
 - Bestätigung von einem Baumeister oder Ziviltechniker das der Öl- und Schmiermittellagererraum (für die Ölmenge bei Vollfüllung plus 5 cm Sicherheitshöhe) öl- und flüssigkeitsdicht ausgeführt wurden.
 - Qualifikationsnachweise B1 Q1 für die Bodenbeläge von der Lieferfirma bzw. Einbaubestätigung von der ausführenden Firma.
 - § 17 Baupolzeigesetz Bestätigung
 - Geometerplan über die genaue Lage des Baues.

Fertigstellungsanzeige gemäß § 17 Sbg BauPolG und zusätzliche von der Behörde geforderte Nachweise. Mehr dazu siehe Kapitel 5.3.6.

Hinweise:

Die beim Bauvorhaben anfallenden Materialien sind (gemäß der 259.VO vom 5. Juni 1992 des BM für Umwelt, Jugend und Familie) bei Überschreiten der in dieser Verordnung festgelegten Mengenschwellen in Stoffgruppen so zu trennen, dass eine Verwertung möglich ist. Gefährliche Abfälle und Altöle sind bei der Ausführung der Bautätigkeit (und Abbruchtätigkeit) von den nicht gefährlichen Abfällen zu trennen und so zu lagern und zu behandeln, dass Beeinträchtigungen im Sinne des Abfallwirtschaftsgesetzes vermieden werden.

II. Festlegung des Verwendungszweckes:

Gemäß § 9 Abs. 4 BaupolG wird der Verwendungszweck des Baues und seiner einzelnen Teile entsprechend den diesem Bescheid zugrundeliegenden Bauplänen festgelegt.

III. Verfahrenskosten:

Gemäß §§ 77 und 78 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz (AVG) 1991 hat die antragstellende Partei die Kosten des Verfahrens zu tragen und binnen zwei Wochen mittels beiliegendem Zahlschein an die Bezirkshauptmannschaft Zell am See einzubezahlen:

- a) Kommissionsgebühren gemäß Landes- und Gemeindekommissionsgebührenverordnung 1986 wurden im Gewerbebescheid verrechnet
- b) Genehmigungsvermerke 357,00
- c) Verwaltungsabgabe gem. TP 1001 lit. a der Bundesverwaltungsabgabenverordnung 940,00
- d) Verwaltungsabgabe für die Verhandlungsschrift 27,50

Hinweis:

Es wird ersucht, gleichzeitig mit den Verfahrenskosten von Euro 1.324,50 den Betrag von Euro 39,00 für Bundesgebühren nach den Bestimmungen des Gebührengesetzes 1957 für die Vergebührung der Verhandlungsschrift mitzubewehren, widrigenfalls eine Meldung an das zuständige Finanzamt erfolgen müßte.

Gesamtbetrag: 1.363,50 Euro

Begründung:

Über Ansuchen von der [REDACTED] Automobil AG fand am 2.5.2002 eine mündliche Ortsverhandlung statt, welche aus Sachverständigensicht nachstehendes Ergebnis brachte:

Befund und Gutachten des bautechnischen Amtssachverständigen im Einvernehmen mit der brandschutztechnischen Sachverständigen:

Die [REDACTED] Automobil AG hat unter Vorlage von Einreichplänen und einer Baubeschreibung des Arch. Büros Hartl und Heugenhauser, Saalfelden, um die baurechtliche Bewilligung zur Errichtung eines KFZ-Werkstättenbetriebes auf GP 143/ und 126/5 beide KG Atzing angesucht.

Ggst. Parzellen sind im Flächenwidmungsplan der Gemeinde [REDACTED] als Bauland Sonderfläche – KFZ-Betrieb ausgewiesen. Ein Bebauungsplanentwurf liegt bereits vor. Dieser wird laut Aussage des Amtleiters der Gemeinde [REDACTED] am heutigen Tage beschlossen. Festgestellt wird, dass das Projekt den Bebauungsplanentwurf im wesentlichen entspricht.

Ggstl. Grundparzellen liegen im Schongebiet der Tiefbrunnenanlage Prielau. Diesbezüglich wird Mitte Mai 2002 eine Wasserrechtsverhandlung stattfinden.

Ein Bauplatzerklärungsbescheid liegt noch nicht vor.

Zur sämtlichen Bauplatzgrenzen werden die gesetzlich erforderlichen Mindestabstände eingehalten.

Die Ausstellungshalle sowie der Werkstättenbereich wird überwiegend in Stahlbauweise mit einer Brandwiderstandsklasse F0 errichtet. Der zweigeschossige Trakt wird in massiver Bauweise hergestellt. Im Erdgeschossigen Bereich dieses Gebäudetraktes ist ein Zentrallager, die Annahme sowie diverse Büro- und Nebenräume geplant. Im Obergeschoss werden ein Speiseraum mit Küche, nach Geschlechtern getrennte Umkleiden und Sanitäranlagen und diverse Nebenräume situiert.

Gemäß AVG ist ein Bescheid zu Begründen. Darin aufgenommen Befunde und Gutachten der jeweiligen Amtssachverständigen wie auch die Stellungnahmen weiterer Beteiligter. Befund und Gutachten des bautechnischen Amtssachverständigen findet sich in gleicher Form auch im gewerbebehördlichen Bewilligungsbescheid.

Hinzuweisen ist insbesondere darauf, dass zum Zeitpunkt des Gutachtens bzw. der Verhandlung die Wasserrechtsverhandlung, wie der Bauplatzerklärungsbescheid noch ausständig waren. Zum Zeitpunkt der Erlassung des Baubescheides waren allerdings beide Punkte erledigt. Nähere Erläuterungen dazu siehe Kapitel 10.3.



Aus der Sicht des vorbeugenden Brandschutzes kann festgestellt werden, dass das Projekt (Einreichunterlagen Gewerberecht) bauliche, technische und organisatorische Brandschutzmaßnahmen beinhaltet bzw. beschreibt. Bei den baulichen Brandschutzmaßnahmen ist insbesondere die Trennung des Ausstellungs- und Annahmebereiches gegenüber dem Werkstättentrakt durch Errichtung einer Brandwand zu erwähnen. Desweiteren wird im zweigeschoßigen Zwischentrakt ein massives und brandbeständiges Fluchtstiegenhaus errichtet. Die auf der Trapezblechbedachung aufgebrachte Wärmedämmung wird in Mineralwolle nicht brennbar ausgeführt. In der Ausstellungshalle, im Ersatzteillager, im Fluchtstiegenhaus sowie in den Werkstättenhallen werden einzelne Lichtkuppeln als Brandrauchentlüftungsöffnung mit abschnittsweisen Auslöseeinrichtungen, welche neben den Notausgängen situiert werden, ausgeführt. Für das gesamte Gebäude ist weiters eine automatische Brandschutzanlage in Vollschutzausführung vorgesehen und kann im Zusammenhang mit dieser Brandfrüherkennung auch der vorgesehene ungeschützte Stahlbauweise zugestimmt werden. Aus den jeweiligen Bauteilen sind Fluchtwege in ausreichender Anzahl und ausreichend kurzer Länge vorgesehen. Für die Wahrnehmung organisatorischer Brandschutzmaßnahmen, wie der Erstellung einer Brandschutzordnung und der Durchführung regelmäßiger Brandschutzzeigenkontrollen wird ein Brandschutzbeauftragter erstellt. Ein Brandschutzplan liegt bereits vor.

Bei Vorliegen einer entsprechenden Bauplatzerklärung bestehen gegen die Erteilung der angestrebten Genehmigung aus Sachverständigensicht keine Bedenken. Der Behörde wird empfohlen nachstehende Punkte in Form von Auflagen in den Genehmigungsbescheid aufzunehmen.

Die Bauplatzerklärung wurde mit der Baubewilligung erteilt. Das Fehlen einer solchen Erklärung wäre nämlich ein Versagungsgrund der Baubewilligung.

Es folgen die in den Spruch des Bescheides vollinhaltlich aufgenommenen Auflagen 1. bis 29.

OBR Arch. DI Wolfgang Kiederer

Ing. Walter Hattinger

Stellungnahme der Anainer:

Gegen das geplante Vorhaben werden dahingehend Einwände erhoben, dass durch die geplante Betriebszufahrt (über das Grundstück der Fam. [REDACTED] im Bereich Kreuzung Oberreith Unterreith bis zur Betriebsanlage) eine Lärmbeeinträchtigung entsteht. Wir verlangen deshalb, dass ein entsprechendes Lärmprojekt unter Berücksichtigung eventueller Maßnahmen zur Verminderung der Lärmpegel vorgelegt wird. Eine Zustimmung unsererseits kann erst nach Vorlage dieses Projektes bzw. einer entsprechende positiven Sachverständigenbeurteilung erfolgen.

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

Stellungnahme des Vertreters der Gemeinde:

Das Verhandlungsergebnis wird zur Kenntnis genommen.

BGM Alois Neumayr

Stellungnahme des Einschreiters:

Das Verhandlungsergebnis wird zur Kenntnis genommen.

Ing. Wolfgang Mitter

Stellungnahme des Vertreters der Bundesstraßenverwaltung vom 30.4.2002:
Die [REDACTED] Automobil AG plant östlich der B 311 Pinzgauer Straße die Errichtung eines KFZ-Betriebes sowie einer Ausstellungshalle auf den Grundstücken GN 126/5 und 143/1 KG

Zur Stellungnahme der Bundesstraßenverwaltung siehe insbesondere Kapitel 10.3.4.1.



Atzing im Gemeindegebiet von [REDACTED]. Die verkehrsmäßige Erschließung ist abzweigend von der B 311 in Form eines T-Knotens und zwar richtungsgebunden als Zufahrt und richtungsgebunden als Ausfahrt in Fahrtrichtung Saalfelden vorgesehen. Durch das Anlegen einer Ringstraße mit Anbindung an den Knoten Unter bzw. Oberreith ist eine zusätzliche Aufschließung, welche eine Zu- und Abfahrt in allen Richtungen ermöglicht, gegeben. Grundsätzlich wurde betreffend die verkehrsmäßige Erschließung mit der Straßenverwaltung das Einvernehmen hergestellt. Der Straßenhalter hat im Zuge dieser Vorgespräche darauf hingewiesen, dass es sich bei dem Vorhaben um bewilligungspflichtige Maßnahmen nach dem Bundesstraßengesetz handelt, d.h: sowohl die Anbindung an die Hauptfahrbahn der B 311 sowie die Rampenanbindung im Knoten Unterreith bedarf einer straßenrechtlichen Bewilligung. Bis zum jetzigen Zeitpunkt liegt der Straßenverwaltung kein Ansuchen vor. Die Antragstellerin wird daher aufgefordert, ein entsprechendes Ansuchen samt planlicher Darstellung und technischer Beschreibung des Straßenbauvorhabens an das Amt der Salzburger Landesregierung Fachabteilung Straßenbau Baubezirk Pinzgau zu richten. Der von der IPC als Vertreter der Bauherrin geäußerte Wunsch, einen Grundstreifen entlang der Pinzgauer Straße käuflich zu erwerben, wird wie bereits in einem Schreiben an diese gerichtet, dahingehend beantwortet, dass eine Grundabtretung grundsätzlich möglich ist, jedoch die Durchführung nach Abschluss der Bauarbeiten erfolgen sollte.

Ing. Werner Mayr

Stellungnahme der Salzburg AG vom 29.4.2002:

Die Stromversorgung aus dem Netz der Salzburg AG ist möglich. Für den Anschluss von Betriebsmitteln, die die Leistungsgrenzwerte gem. den techn. Anschluss- und Errichtungsvorschriften (TAEV, Teil III) überschreiten, sowie für allfällige Anschlussweiterungen ist eine ausdrückliche Zustimmung der Salzburg AG erforderlich.

Im ggstl. Baugrundstück befinden sich folgende Salzburg AG-Anlagen:

Niederspannungskabel

Situationsbeschreibung:

Seiten der Salzburg AG besteht zur Erteilung obiger Genehmigungen kein Einwand, wenn folgende Forderungen eingehalten werden:

Niederspannungskabel:

1. Grabungsarbeiten im Bereich des Erdkabels sind mindestens 3 Werktage vor Baubeginn mit einer schriftlichen Grabungsmeldung der zuständigen Dienststelle anzuzeigen. Im Kabelbereich dürfen Grabungsarbeiten nur mit besonderer Vorsicht (Lebensgefahr!) und nur nach Anweisungen der Salzburg AG durchgeführt werden.
2. Freigelegte Erdungsanlagen dürfen auf keinen Fall entfernt oder für andere als die für die von der Salzburg AG festgelegten Zwecke mitbenutzt werden.
3. Die Eingrabbtiefe der Kabel darf durch Aufschüttungen oder Geländeabtrag nicht verändert werden, allenfalls sind im Einvernehmen mit der Salzburg AG entsprechende Schutzmaßnahmen zu treffen (Verrohrung etc.)

Aufwendungen für allfällige Abänderungen bzw. Sicherungsmaßnahmen an unseren Anlagen, die durch das Bauvorhaben verursacht werden, sind mit der Salzburg AG abzusprechen und vom Einschreiter zu tragen.

Wird den hier angeführten Forderungen nicht entsprochen, so haftet der Einschreiter für alle damit in Zusammenhang auftretenden Schäden.

Josef Rainer

Stellungnahme des bautechnischen ASV vom 3.6.2002
Die Auswechslungspläne vom 27.5.2002 entsprechen im wesentlichen den der Bauverhandlung vorgelegenen Plänen vom 10.4.2002. Gegenüber den ursprünglichen Plänen wurde in den Auswechslungsplänen keine interne Stiege, sondern nur mehr das Fluchtstiegenhaus eingetragen. Weiters wurde der Hauptbaukörper um ca. 5 m in Richtung Süden versetzt und beim Nebengebäude das Reifenlager vergrößert. Diese Änderungen berühren weder Nachbarrechte noch die Bebauungsgrundlagen und können akzeptiert werden.

Die im Zuge der Bauverhandlung vereinbarten Änderungen wurden in den Auswechslungsplänen berücksichtigt.

Die Niederschrift ist wie folgt zu ändern: beim bautechnischen Gutachten sind in der 19. Zeile von oben der Satzteil „ein internes Stiegenhaus sowie“ und der darauffolgende Satz sowie der Auflagenpunkt 29 zu entfernen.

OBR Arch. Dipl. Ing. Wolfgang Kiederer

Aufgrund einer Änderung der Projektunterlagen mussten diese neuerlich der Behörde vorgelegt werden. Der bautechnische Amtssachverständige gab dazu eine weitere Stellungnahme ab, worauf hin Befund und Gutachten in der Niederschrift der Verhandlung in den angegebenen Punkten geändert wurde.

Die Kostenentscheidung stützt sich auf die bezogenen Gesetzesstellen.

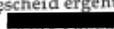
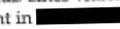
Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen vom Tage der Zustellung des Bescheides an gerechnet, schriftlich, fernschriftlich, telegrafisch oder im Wege der Telekopie (Telefax) gemäß Telekopieverordnung vom 12.03.1991, BGBl. 110/1991, bei der Bezirkshauptmannschaft Zell am See Berufung eingebracht werden.

Eine Berufung hat den Bescheid, gegen den sie sich richtet zu bezeichnen und einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten.

Sie ist wie folgt zu vergebühren: die Eingabe mit Euro 13,-, die Beilage mit Euro 3,60 (je Bogen, höchstens aber mit Euro 21,80).

Bescheid ergeht an:

1.  Automobil AG, 
unter Anschluß eines vidierten Projektes,
2. Gemeindeamt in 
unter Anschluß eines vidierten Projektes,
3. Arbeitsinspektorat in Salzburg, Auerspergstraße 69,
unter Anschluß eines vid. Projektes,
4. Finanzamt Zell am See

Für die Bezirkshauptmannschaft:
Mag. Harald Wimmer

Für die Richtigkeit
der Ausfertigung:



Abbildung 62: Bescheid über die baurechtliche Bewilligung des Projektes-KBA

10.3.5 Folgeverfahren zum Projekt-KBA nach Erteilung der erforderlichen Genehmigungen zur Errichtung

Mit dem ungenutzten Ablauf der Rechtsmittelfrist - d.h. es erfolgte keine Berufung des Genehmigungsbescheids durch die Parteien - konnte mit dem Bau des Projektes-KBA begonnen werden (siehe dazu Kapitel 5.3.5 „Bauausführung, Bauaufsicht“). Als Rechtsmittelfrist wurde in den Bescheiden – gewerbebehördlicher und baurechtlicher Bescheid - zum Projekt-KBA „zwei Wochen“ ab Zustellung des Bescheides angegeben. Frühest möglicher Baubeginn war somit der 16.08.2002.

Baubeginn-Anzeige und Fertigstellungsanzeige gemäß Sbg BauPolG:

Gemäß § 12 Abs 3 Sbg BauPolG bzw. wie unter Punkt 1 der Auflagen aus dem baurechtlichen Bewilligungsbescheid hatte der Bauherr den Baubeginn der Baubehörde – in diesem Fall der BH - anzuzeigen und den Bauführer namhaft zu machen.

Während der Bauausführung und darüber hinaus ist die Baubehörde ermächtigt, die Baustelle jederzeit zu betreten und die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen und insbesondere auch die im Zuge der Baubewilligung erteilten Auflagen, zu überprüfen (siehe auch Kapitel 5.3.5 „Bauausführung, Bauaufsicht“).

Nach Abschluss der Bauarbeiten war auch die Fertigstellung des Projektes-KBA der Behörde (BH) anzuzeigen → „Bauvollendungsanzeige oder Fertigstellungsanzeige“ nach § 17 Sbg BauPolG (siehe Kapitel 5.3.6 „Benutzungsbewilligung, Fertigstellungsanzeige“). Mit dieser Fertigstellungsanzeige waren der Behörde auch alle geforderten Nachweise, wie sie in den Auflagen des Bescheides angegeben wurden, beizubringen.

Nach erfolgter Fertigstellungsmeldung, hatte sich die Baubehörde schließlich gemäß § 17 Abs 4 Sbg BauPolG binnen eines Jahres von der Übereinstimmung der baulichen Anlage mit der erteilten Bewilligung zu überzeugen. Hierzu wurde Ende Juli 2003 eine Augenscheinverhandlung durchgeführt in der die baurechtliche und gewerberechtliche Überprüfung der Auflagen der Bescheide vom 31.07.2002 (siehe Abbildung 62 und Abbildung 61) erfolgte. Das Ergebnis dieser Überprüfung wurde per Bescheid ausgesprochen. Nachdem die festgestellten Mängel behoben waren und noch ausständige Atteste vorgelegt wurden, stand aus behördlicher Sicht einer verwendungsgemäßen Nutzung des Projektes-KBA nichts mehr im Wege.

Fertigstellungsmeldung nach der GewO:

Nach § 359 Abs 1 GewO kann die Behörde, wenn es aus Gründen der Überwachung der Einhaltung der Auflagen notwendig ist, im Genehmigungsbescheid anordnen, dass ihr die Fertigstellung der Anlage

angezeigt wird; eine solche Anordnung ist überdies nicht erforderlich, wenn es sich um eine dem Abschnitt 8a der GewO betreffend der Beherrschung der Gefahren bei schweren Unfällen unterliegenden Betriebsanlage handelt.

Die Fertigstellung des Projektes-KBA, war der Behörde demzufolge zu melden. Die Auflagen, insbesondere unter Punkt 6 des gewerbebehördlichen Bescheides, legen weiters fest, welche Unterlagen dieser Meldung anzuschließen waren.

Die behördliche Überprüfung der Auflagen des gewerbebehördlichen Bescheides erfolgte schließlich in der bereits erwähnten Augenscheinverhandlung Ende Juli 2003. Die GewO schreibt darüber hinaus weitere Überprüfungen vor, siehe dazu Kapitel 7.4 „Folgeverfahren für genehmigte Betriebsanlagen“.

11 Zusammenfassung

Abschließend kann noch einmal festgehalten werden, dass die behördliche Genehmigung von Bauprojekten in Österreich schon kompetenzmäßig einer starken Zersplitterung unterliegt. Neben der Vielzahl an Rechtsmaterien die hier von Bedeutung sein können, tut die Tatsache, dass Bauprojekte sich von Fall zu Fall unterscheiden und sehr oft eine Vielzahl von unterschiedlichen Randbedingungen vorhanden ist, ihr Übriges, um in einen wahren „Bewilligungsdschungel“ zu geraten. Die vorliegende Arbeit bietet mit den Grundlagen zum Bau- und Planungsrecht, der Ausarbeitung wichtiger Behörden und Instanzenzüge und den Eckpunkten zum Baubewilligungsverfahren sicherlich einen guten Einblick in diese Materie. Es wird allerdings auch Eines klar: Bei der derzeitigen Rechtslage und den stark projektspezifischen Einflüssen auf Anforderungen, Zuständigkeiten und Abläufe von Genehmigungsverfahren für Bauprojekte, ist es wohl unmöglich, einen allgemein gültigen Weg durch den angesprochenen „Bewilligungs- und Verfahrensdschungel“ zu zeichnen. Insofern ist diese Arbeit als Orientierungshilfe und erstes Nachschlagewerk für die behandelten Inhalte gedacht, wenngleich noch viele Fragen in Bezug auf Genehmigungsverfahren für Bauprojekte offen bleiben müssen, wie etwa der Themenbereich der Umweltverträglichkeitsprüfung oder die detaillierte Ausarbeitung weiterer Bewilligungsverfahren nach verschiedenen Rechtsvorschriften, wie z.B. dem Naturschutzrecht.

Der Vergleich einzelner Bauordnungen im Zuge der Ausführungen zum Baubewilligungsverfahren nach den Bauordnungen der Bundesländer, macht auch die Unterschiede in den landesgesetzlichen Vorschriften deutlich. In vielen Bereichen „ähnlich“, aber eben nur „ähnlich“, hier darf man sich wohl erlauben, die Frage zu stellen, wie sinnvoll „neun“ z.T. unterschiedliche Bauordnungen innerhalb Österreichs sind. Die sich daraus ergebende Unübersichtlichkeit hat ihren Ursprung wohl im System der Kompetenzverteilung selbst, wie es auch in einer bereits im Jahr 1999 erstellten Studie zur „Vereinheitlichung der Bauordnungen in Österreich“ heißt. Dass sich an dieser Situation in nächster Zeit etwas grundlegendes ändern wird, kann wohl nicht erwartet werden, denn in besagter Studie, welche vom Bundesministerium für wirtschaftliche Angelegenheiten in Auftrag gegeben wurde, heißt es außerdem:

„Allerdings scheidet die Option einer Änderung der Kompetenzverteilung gemäß dem vom Auftraggeber gewünschten Konzept einer Darstellung auf Basis der geltenden Zuständigkeitsordnung aus den Überlegungen, in welcher Form das Baurecht vereinheitlicht werden könnte, jedenfalls aus.“⁴⁸⁰

⁴⁸⁰ RASCHAUER B., AMANN W.: Vereinheitlichung der Bauordnungen in Österreich, FGW-Schriftenreihe Nr. 133 im Auftrag des BmWA; S.15.

Es kann jedoch festgehalten werden, dass in den vergangenen Jahren eine Reihe von Versuchen zur Deregulierung unternommen wurden. Hier können vor allem bei der Harmonisierung der technischen Bauvorschriften bereits Fortschritte vermeldet werden. Aber auch in verfahrensrechtlichen Angelegenheiten gibt es Ansätze zur Vereinfachung. So gab es in den letzten Jahren eine Reihe von Novellierungen der Bauordnungen und Möglichkeiten wie die „Verfahrenskonzentration“ sorgen dafür, dass Baugenehmigungsverfahren in Zukunft vielleicht effizienter abgewickelt werden können.

Planer und Bauherren sollten jedenfalls im Sinne der Optimierung von Abläufen, zur Vermeidung unnötiger Kosten, sowie um weitestgehend Rechtssicherheit zu erhalten, sich bereits in der Phase der Projektvorbereitung mit den zuständigen Stellen der Verwaltung in Verbindung setzen.

In den seltensten Fällen ist vor allem bei komplexen Bauvorhaben von vornherein klar, welche Fragen, Probleme und schließlich Antworten in einem Baugenehmigungsverfahren auftreten. Aber auch bei vermeintlich kleinen baulichen Maßnahmen läuft nicht immer alles wie geschmiert. Über das Konfliktpotential, welches sich mitunter in Baurechtsangelegenheiten ergeben kann, aber auch wie, man könnte es schon fast als skurril bezeichnen, manche Fälle ablaufen, kann auch anhand eines Ausschnitts aus österreichischen Medien dokumentiert werden. So bietet etwa ein Tiroler Bauer der Gemeinde trotz höchstgerichtlicher Entscheidung über den Rückbau eines Stadl's als Alternative zum Rückbau eine „Geldspende“ an:

tirol ORF.at LOGIN

FERNSEHEN RADIO ÖSTERREICH WETTER SPORT IPTV NEWS

Innsbruck ☀️ 21.7°C [Heute wechselhaft, bald einige Regenschauer](#) DO | 09.07.2009

CHRONIK 09.07.2009 **GANZ ÖSTERREICH**
TIROL NEWS

TIROL MAGAZIN
EVENTS
RATGEBER
REZEPTE
TOURENTIPP
TIROL REISEN
SEITENBLICKE

ORF TIROL
TIROL & ST HEUTE
RADIO TIROL
MEI LIABSTE WEIS
KONTAKT
TIROL-WETTER

GEWINNEN!





Symbolbild

Stadl-Schwarzbau entzweit Gemeinde
Ein "unmoralisches" Angebot beschäftigt die Gemeinde Fulpmes. Ein Stadl, der höher als erlaubt ausfiel, muss laut Höchstgericht zurückgebaut werden. Der Eigentümer bietet der Gemeinde als Alternative eine Geldspende an.

Geldspende, damit Gemeinde Bau genehmigt
Der Fall beschäftigte jahrelang die Gerichte. Der Stadl ist 3,80 Meter höher als im Bescheid erlaubt. Weil bisher nichts passierte, droht die Zwangsversteigerung.

Jetzt hat die Gemeinde vom Eigentümer ein hitzig diskutiertes Angebot bekommen: Er will 40.000 Euro, das ist mehr als die Kosten für den Rückbau ausmachen würden, für einen guten Zweck spenden. Im Gegenzug soll die Gemeinde die Angelegenheit bereinigen.

Höhe laut Landwirt für Maschinen erforderlich.

Besitzer schließt Rückbau aus
Der Besitzer, ein Bauer aus Neustift, argumentiert damit, dass der Stadl für Heu und Maschinen so hoch sein müsse. Ein Rückbau komme nicht in Frage, dann könne er das Gebäude gleich abreißen und seine Landwirtschaft aufgeben. Mit dem Angebot, 40.000 Euro für einen guten Zweck zu spenden, sei allen gedient. Ein unmoralisches Angebot sieht der Landwirt darin nicht.

Sinnvolle Lösung oder Amtsmissbrauch?
Auch der Fulpmeser Bürgermeister Robert Denifl hätte nichts dagegen. Die Gebäude der Umgebung seien etwa gleich hoch; es wäre schade, das Geld in die Zerstörung eines landwirtschaftlichen Gebäudes zu stecken, wenn man es stattdessen etwa dem Elisabethinum in Axams zukommen lassen könnte. Einen Kuhhandel sieht Denifl darin nicht. Doch nicht er, sondern der Gemeinderat ist für die nachträgliche Genehmigung zuständig. Dieser soll Ende Juli tagen.

Doch Vizebürgermeister Gottfried Kapferer ist für die Umsetzung des Höchstgerichtsurteils. Österreich sei keine Bananenrepublik, sagt er gegenüber ORF Radio Tirol, es könne nicht jeder bauen wie er wolle. Kapferer will den Landwirt jetzt wegen des Verdachts der Bestechung anzeigen.

Abbildung 63: Stadl - Schwarzbau⁴⁸¹⁴⁸¹ ORF.at: <http://tirol.orf.at/stories/373950/>, Datum des Zugriffs: 09.07.2009.

tirol  ORF.at LOGIN

TV-PROGRAMM TV-THEK RADIO ÖSTERREICH WETTER SPORT IPTV NEWS

Innsbruck  25.2°C [Heute sonnig und heiß](#) DO | 01.07.2010



Sache liegt beim
Verwaltungsgerichtshof

UDERNS 09.09.2009

Tauziehen um Schwarzbau
In der Zillertaler Gemeinde Uderns baut ein Bauer sein Wohn- und Ferienhaus zu Ende – größer als erlaubt und zum Teil ein Schwarzbau, findet die Gemeinde. Mehrere Anzeigen können den Bauherrn nicht stoppen.

Abbruchbescheid beeinsprucht
Das Match in Uderns zwischen Stoanerhof-Bauer Hans-Peter Mair gegen die Gemeinde ist noch lange nicht beendet. Der Bauer hat nach einem Brand sein neues Wohnhaus samt vier Ferienwohnungen in die Landschaft gestellt.

Die Gemeinde stellte einen Abbruchbescheid aus, da es sich um einen Schwarzbau handle, der viel zu groß sei, hieß es damals. Der Bauer beeinspruchte und nun liegt die Sache seit zwei Jahren beim Verwaltungsgerichtshof in Wien.

Gemeinde sind die Hände gebunden

Sieben Anzeigen bei Bezirkshauptmannschaft
Indessen baut Mair sein Haus zu Ende und lässt sich auch von mehreren Anzeigen der Gemeinde nicht von seinem Vorhaben abbringen. Uderns Bürgermeister Gottfried Hanser muss dies zur Kenntnis nehmen, ihm sind die Hände gebunden: „Wir haben mittlerweile die sechste oder gar siebte Anzeige bei der Bezirkshauptmannschaft erstattet.“

Bauer fühlt sich im Recht
Der Stoanerhof-Bauer fühlt sich im Recht, immerhin sei er schon viel zu lange aus seinem eigenen Haus ausgesperrt gewesen. Im neuen Haus wird jetzt sein Sohn wohnen und auch die Ferienwohnungen sind bald bezugsfertig. Ein Abriss des Schwarzbaus bleibt vorerst in weiter Ferne.

GANZ ÖSTERREICH

TIROL NEWS

TIROL MAGAZIN

EVENTS
REZEPTE
TOURENTIPP
TIROL REISEN
SEITENBLICKE

ORF TIROL

TIROL & ST HEUTE
RADIO TIROL
MEI LIABSTE WEIS
KONTAKT

TIROL-WETTER

AKTIONEN & GEWINNEN

Abbildung 64: Schwarzbau 1⁴⁸²⁴⁸² ORF.at: <http://tirol.orf.at/stories/388635/>, Datum des Zugriffs: 01.07.2010.

Innsbruck  25.2°C[Heute sonnig und heiß](#)

DO | 01.07.2010



CHRONIK

11.09.2009

Jahrelange Verfahren um Schwarzbauten

Der Streit zwischen der Gemeinde und einem Bauern in Uderns über einen Schwarzbau ist in Tirol kein Einzelfall. Am Ende der oft jahrelangen Verfahren steht meist ein Abbruchbescheid ins Haus.

Ähnlicher Fall in Fulpmes

In Uderns baute ein Landwirt sein Haus entgegen der Baubewilligung viel zu groß. Die Gemeinde zeigte den Mann an. Dieser wendet sich für sein Haus nun an den Verwaltungsgerichtshof und baut in der Zwischenzeit das Haus zu Ende.

Auch in Fulpmes musste man bis zum Verwaltungsgerichtshof gehen. Hier hat die Gemeinde Recht bekommen, der Abriss steht angeblich bevor. Auch hier hatte ein Landwirt viel zu groß gebaut.

Die Kosten in Höhe von
40.000 Euro trägt der
Hausbesitzer.

Haus in Leutasch teilweise abgerissen

Erst vor wenigen Wochen musste in Leutasch ein Haus teilweise abgerissen werden. Es fehlte eine gültige Baubewilligung. Das Verfahren hat Jahre gedauert, letztendlich erhielt die Gemeinde aber recht. Die Bezirkshauptmannschaft Innsbruck Land wurde beauftragt, den Abbruch zu vollstrecken. Die Kosten dafür trägt der Hausbesitzer, und die sind zwischen 30.000 und 40.000 Euro hoch.

Axams: Verfahren wird neu aufgerollt

Ähnlich verhält sich die Sache in Axams. Auch hier wird um einen Schwarzbau gestritten. Fast schon seit Jahrzehnten steht das Objekt unverputzt. Der Verwaltungsgerichtshof hat einen Abbruchbescheid in letzter Minute aufgehoben, das Verfahren soll nun aber neu aufgerollt werden.

Stützmauer abgerissen

Bereits abgerissen wurde eine Hang-Stützmauer auf einem Grundstück in Rum. Die Kosten für den Abbruch musste der Besitzer übernehmen, weil die Mauer nicht der Baubewilligung entsprach.

GANZ ÖSTERREICH
TIROL NEWS

TIROL MAGAZIN

EVENTS
REZEPTE
TOURENTIPP
TIROL REISEN
SEITENBLICKE

ORF TIROL

TIROL & ST HEUTE
RADIO TIROL
MEI LIABSTE WEIS
KONTAKT

TIROL-WETTER

AKTIONEN & GEWINNEN

Abbildung 65: Schwarzbau 2⁴⁸³

⁴⁸³ ORF.at: <http://tirol.orf.at/stories/388988/>, Datum des Zugriffs: 01.07.2010.

Anderorts findet man Bauherren (Biber) die an behördlichen Genehmigungsverfahren überhaupt gänzlich uninteressiert sind und damit sogar andere geplante Bauvorhaben verhindern:


LOGIN

Salzburg  18.6°C
[Morgen sonnig und sehr warm](#)
MO | 28.06.



ENERGIE
28.06.2010

Lehen: Biber muss Salzachkraftwerk weichen

Obwohl eigentlich streng geschützt, wird ein Biberbau an der Salzach in Salzburg-Lehen zerstört und der Biber vertrieben. Das ist das Ergebnis des Behördenverfahrens zum Bau des Salzachkraftwerks bei der Sohlstufe Lehen.

GANZ ÖST

SALZBURG

LEBEN IN

HAUS &
SCHRAM
TIERSUC
GESUND
TOUREN

ORF SALZ

AUDIO &
KONTAK

KULTUR &

AKTIONEN

Das Kraftwerk soll Mitte 2013 fertig sein.

Positiver Bescheid der Jagdbehörde

In diesem Winter hatte sich der Biber genau im Bereich der Sohlstufe Lehen angesiedelt. Nach der europäischen Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie ist der Nager eine "streng zu schützende Art von gemeinschaftlichem Interesse".

Der Schutz ist so streng, dass die Tiere in ihrem Lebensraum nicht einmal gestört werden dürfen. Die Jagdbehörde im Magistrat hat nun dennoch einen positiven Bescheid erlassen.

Mit 14 Auflagen soll sichergestellt werden, dass nach der Bauphase "eine vorteilhafte ökologische Gestaltung der unmittelbaren Gewässerbereiche zur Wiederansiedlung des Bibers führen wird". Begründet wurde die Ausnahme mit überwiegendem öffentlichem Interesse.





Naturschutzbund prüft Vorgang

Zurzeit ist aber noch unklar, ob der Bescheid gegen EU-Recht verstößt. Der Salzburger Naturschutzbund hat bereits eine Prüfung des Vorgangs angekündigt.

Das Salzachkraftwerk wird ab Mitte 2013 mit einer Leistung von 13,7 Megawatt pro Jahr rund 81 Millionen Kilowattstunden Strom produzieren, so die Salzburg AG.

Rund 23.000 Haushalte in den Stadtteilen Lehen, Liefering und Itzling können mit Strom aus dem

Kraftwerk versorgt werden. Das Unternehmen investiert insgesamt 85 Millionen Euro in das Projekt.

Abbildung 66: Biber⁴⁸⁴

Oder aber vermeintlich behördlich genehmigte, neue, fast fertiggestellte, Brückenbauten stehen jahrelang nutzlos in der Landschaft:

⁴⁸⁴ ORF.at: <http://salzburg.orf.at/stories/452486/>. Datum des Zugriffs: 28.06.2010.



[LOGIN](#)

TU-PROGRAMM
TU-THEK
RADIO
ÖSTERREICH
WETTER
SPORT
IPTV
NEWS

Salzburg 12.7°C

[Heute regnerisch und kühl](#)

SA | 19.06.2010

GANZ ÖSTERREICH

SALZBURG NEWS



PONGAU

19.06.2010

Zwei Jahre Baustopp für fast fertige Brücke

Eine Eisenbahnbrücke im Gasteinertal (Pongau) ist seit zwei Jahren Gegenstand eines Rechtsstreits. Deshalb sind der Arbeiten an der fest fertigen Brücke unterbrochen - die damit nutzlos in der Landschaft steht.

Nachträglich Umweltverträglichkeits-Prüfung verlangt.

Arbeiten ruhen seit 3. September 2008

Die Angerschlucht-Brücke überspannt das Angertal in Bad Hofgastein. Die neue Brücke ist zweispurig geplant und wird seit 2006 mit gültigem Baubescheid gebaut - Kostenpunkt 20 Millionen Euro.

Deit 3. September 2008 sucht man aber vergeblich nach Bauarbeitern. Ein Baustopp verhindert die Verlegung der Gleise: Der Verwaltungsgerichtshof verlangt nachträglich ein Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) für den Streckenabschnitt von 1,7 Kilometern.

"Es spießt sich auf jeden Fall am Lärm durch das vermehrte Aufkommen der Züge", sagt der Bad Hofgasteiner Bürgermeister Fritz Zettinig (ÖVP), "Wenn es ausgebaut wird, wird auch eine stärkere Frequenz sein. An dem wird's sicherlich liegen, dass man hier Maßnahmen setzen will."



Weitere Verfahren noch nicht abgeschlossen

Die Verluste für die Bundesbahnen wegen des Baustopps belaufen sich nun schon auf zwei Millionen Euro. Das nachgereichte UVP-Verfahren ist bereits seit drei Monaten abgeschlossen, via Bescheid wird dieser Bauabschnitt genehmigt.

Trotzdem kann die Baustelle nicht fertig gestellt werden, denn gegen den Bescheid liegt eine Beschwerde vor und ein weiteres Naturschutzverfahren ist noch ausständig.

LEBEN IN SALZBURG

HAUS & GARTEN
SCHRANNEN-REZEPTE
TIERSUCHE
GESUND
TOURENTIPPS

ORF SALZBURG

AUDIO & VIDEO
KONTAKT

KULTUR & EVENTS

AKTIONEN & GEWINNEN

Die Züge fahren nach wie vor auf der alten denkmalgeschützten Angertal-Brücke.

Zurzeit Beschränkung auf 30 km/h.

Alte Brücke am Ende ihrer Lebensdauer

"Man muss natürlich jetzt das Verfahren abwarten", sagt ÖBB-Sprecher Johannes Gfrerer, "Und wir hoffen, dass rasch wieder grünes Licht gegeben wird, dass wir weitermachen können."

Die alte Angerschluhtbrücke ist 1905 in Betrieb gegangen und hat das Ende ihrer Lebensdauer beinahe erreicht, ergänzt Gfrerer: "Wir haben derzeit eine Geschwindigkeitsbeschränkung von 30 km/h auf der Brücke. Wir wollen die Tauernachse zu einer modernen Achse machen - und da passt die neue Brücke viel besser dazu."

Noch einige Beschwerden anhängig

Allerdings gibt es noch Beschwerden der Landesumweltschutzbehörde, der Gemeinde Bad Gastein und der Bürgerinitiative "Ein lebenswertes Bad Gastein", zwei Baubescheide, zwei aufgehobene Umweltschutzverfahren und eben ein nachgereichtes UVP-Verfahren.

Die neue Angertalbrücke wird damit wohl noch einige Zeit statt Zügen Fußgängern vorbehalten bleiben.

Abbildung 67: Eisenbahnbrücke⁴⁸⁵

All dies zeigt wohl sehr deutlich wie vielschichtig „das Bauen“ allein bei der behördlichen Genehmigung sein kann.

⁴⁸⁵ ORF.at: <http://salzburg.orf.at/stories/450649/>. Datum des Zugriffs: 19.06.2010.

12 Literaturverzeichnis

ACHAMMER C.M., STÖCHER H.: Bauen in Österreich – Handbuch für Architekten und Ingenieure; Basel, Boston, Berlin: Birkhäuser – Verlag für Architektur 2005.

ANGERER E.: Bauanzeigeverfahren und vereinfachte Bewilligungsverfahren in den Österreichischen Bauordnungen; Diplomarbeit, Uni Salzburg, 2003.

BACHMANN S., BAUMGARTNER G., FEIK R., GIESE K.J., JAHNEL D. LIENBACHER G.: Besonderes Verwaltungsrecht; 6.Auflage, Wien, New York: Springer Verlag 2007

BLAUENSTEINER B.: Denkmalschutzrecht im Überblick; Wien: Facultas Verlags- und Buchhandels AG 2006

EISENBERGER G., HÖDL E.: Einführung in das Steiermärkische Bau- und Raumplanungsrecht; 2. Auflage, Wien: Linde Verlag 2008

FRANK P., FISCHER W., TESCHINEGG A., SKALICKI S.: Bauvorschriften für das Land Steiermark; 9.Auflage, Graz: Medienfabrik Graz 2008

GEUDER H.: Einführung in das österreichische Planungs- und Baurecht; Wien: Verlag Österreich 2002

GIESE K.: Salzburger Baurecht; Wien: Verlag Österreich 2006

HAUER W.: Der Nachbar im Baurecht; 6.Auflage, Wien: Linde Verlag 2008

HOFER R.: Skriptum – Sicherheitstechnik; Graz: Institut für Baubetrieb und Bauwirtschaft an der TU Graz 2008

HOPPE D.: Arbeitsblätter zu den Übungen aus Hochbau I und Entwerfen; Wien: TU Wien

KANONIER A.: Arbeitsunterlage zur Vorlesung „Bau- und Planungsrecht“; Vorlesungsunterlage; Wien: Fachbereich Rechtswissenschaften, Department für Raumentwicklung, Umwelt- und Infrastrukturplanung, TU Wien 2008

MAIR F., BRAUMANN C.: Handbuch Raumordnung; 9.ergänzte Ausgabe 2004, Salzburg: Amt der Salzburger Landesregierung Abteilung 7 – Raumplanung

MOSER S.: Skriptum – Staatswissenschaften; Graz: Hochschülerschaft an der TU Graz GmbH 1997

ÖSTERREICHISCHES NORMUNGSINSTITUT (ON): ÖNORM A 6240 - 1; Ausgabe 2009-08-01, Wien: ON 2009

ÖSTERREICHISCHES NORMUNGSINSTITUT (ON): ÖNORM A 6240 - 2; Ausgabe 2009-08-01, Wien: ON 2009

RASCHAUER B., AMANN W.: Vereinheitlichung der Bauordnungen in Österreich; Wien: FGW-Schriftenreihe Nr. 133 im Auftrag des BmWA 1999

RASCHAUER B.: Allgemeines Verwaltungsrecht; 3. Auflage, Wien, New York: Springer Verlag 2009

SCHERZ B.: Diplomarbeit - Bewilligungsverfahren im STMK. BauG, in der GewO, im ForstG, im WRG und im UVP-G für den Planer; Graz: TU Graz – Institut für Baubetrieb/Bauwirtschaft + Projektentwicklung/Projektmanagement 2005

WIELINGER G.: Einführung in das österreichische Verwaltungsverfahrenrecht; 11. Auflage, Graz: Leykam Buchverlagsgesellschaft mbH 2008

WIESHAIDER W.: Denkmalschutzrecht; Wien: Springer Verlag 2002

13 Linkverzeichnis

- 1 Vgl. HELP.gv.at:
<http://www.help.gv.at/Content.Node/99/Seite.991033.html>, Datum des
 Zugriffs: 06.10.2009.
- 2 Vgl. WIKIPEDIA: <http://de.wikipedia.org/wiki/Derogation>, Datum des
 Zugriffs: 18.08.2010.
- 3 Vgl. HELP.gv.at:
<http://www.help.gv.at/Content.Node/60/Seite.600000.html>, Datum des
 Zugriffs: 17.08.2010.
- 4 Vgl. Wikipedia: <http://de.wikipedia.org/wiki/Parteiengeh%C3%B6r>,
 Datum des Zugriffs: 24.01.2010.
- 5 Vgl. WIKIPEDIA:
[http://de.wikipedia.org/wiki/Bundesgesetz_\(%C3%96sterreich\)](http://de.wikipedia.org/wiki/Bundesgesetz_(%C3%96sterreich)), Datum
 des Zugriffs: 18.08.2010.
- 6 Vgl.:
http://netzwerke.oegb.at/fsg_zaw/data/upload/Stufenbau%20der%20Rechtsordnung.bmp, Datum des Zugriffs: 31.10.2009.
- 7 Vgl. BARTA H.: Zivilrecht – Grundriss und Einführung in das
 Rechtsdenken,
http://www.uibk.ac.at/zivilrecht/buch/kap1_0.xml#Stufenbau der
 Rechtsordnung, Datum des Zugriffs: 31.10.2009.
- 8 Das Land Steiermark: <http://www.e-government.steiermark.at/cms/beitrag/11146186/44506773/>, Datum des
 Zugriffs: 28.06.2010.
- 9 Mein Grundstück.at, <http://www.meingrundstueck.at/Lexikon/L-Grundbuchauszug/l-grundbuchauszug.html>, Datum des Zugriffs:
 01.10.2009.
- 10 Land Salzburg:
http://www.salzburg.gv.at/themen/nuw/wassererangelegenheiten/wasser/hochwasser_hauptseite/gefahrenzonen.htm, Datum des Zugriffs:
 01.10.2009.
- 11 Rauminformationssystem Land Steiermark (RaumIS) – FWP im
 digitalen Atlas:
<http://www.raumplanung.steiermark.at/cms/beitrag/10687232/19535136>,
 Datum des Zugriffs: 30.08.2009.
- 12 Stadt Graz: <http://www.graz.at>, Datum des Zugriffs: 24.09.2009.
- 13 Land Salzburg: http://www.salzburg.gv.at/buerger-service/service-formulare-einstieg/service-formulare-formulareinstieg/service-formulare-bauen_und_wohnen.htm, Datum des Zugriffs: 23.11.2009.

- 14 Land Steiermark: <http://www.e-government.steiermark.at/cms/beitrag/10635151/2220590/>, Datum des Zugriffs: 02.07.2010.
- 15 Das Land Steiermark: <http://www.e-government.steiermark.at/cms/beitrag/10635151/2220590/>, Datum des Zugriffs: 02.07.2010.
- 16 Stadt Graz: <http://www.graz.at/cms/beitrag/10024578/445570/>, Datum des Zugriffs: 16.10.2009.
- 17 Land Salzburg: http://www.salzburg.gv.at/buerger-service/service-formulare-einstieg/service-formulare-formulareinstieg/service-formulare-bauen_und_wohnen.htm, Datum des Zugriffs: 23.11.2009.
- 18 Land Salzburg: http://www.salzburg.gv.at/buerger-service/service-formulare-einstieg/service-formulare-formulareinstieg/service-formulare-bauen_und_wohnen.htm, Datum des Zugriffs: 24.11.2009.
- 19 Land Salzburg: http://www.salzburg.gv.at/buerger-service/service-formulare-einstieg/service-formulare-formulareinstieg/service-formulare-bauen_und_wohnen.htm, Datum des Zugriffs: 24.11.2009.
- 20 Das Land Steiermark: <http://www.e-government.steiermark.at/cms/beitrag/10635151/2220590/>, Datum des Zugriffs: 03.07.2010.
- 21 Stadt Graz: <http://www.graz.at/cms/beitrag/10025410/330765/>, Datum des Zugriffs: 23.11.2009.
- 22 Land Salzburg: http://www.salzburg.gv.at/buerger-service/service-formulare-einstieg/service-formulare-formulareinstieg/service-formulare-bauen_und_wohnen.htm, Datum des Zugriffs: 21.04.2010.
- 23 Stadt Graz: <http://www.graz.at/cms/beitrag/10024578/445570/>, Datum des Zugriffs: 21.04.2010.
- 24 Stadt Graz: <http://www.graz.at/cms/beitrag/10024578/445570/>, Datum des Zugriffs: 21.04.2010.
- 25 Vgl. Land Salzburg: http://www.salzburg.gv.at/buerger-service/service-formulare-einstieg/service-formulare-formulareinstieg/service-formulare-bauen_und_wohnen.htm; Datum des Zugriffs: 22.04.2010.
- 26 Stadt Graz: <http://www.graz.at/cms/beitrag/10024578/445570/>, Datum des Zugriffs: 21.04.2010.
- 27 Stadt Graz: http://www.graz.at/cms/dokumente/10091373_445570/e1fdd2c7/Baubeschreibung.doc, Datum des Zugriffs: 06.12.2009.
- 28 Vgl. OIB Homepage: <http://www.oib.or.at/>, Datum des Zugriffs: 01.06.2010.

29 OIB – Richtlinie 6: <http://www.oib.or.at/>, Datum des Zugriffs: 01.06.2010.

30 Vgl. Bundesdenkmalamt (BDA): <http://www.bda.at/organisation/>, Datum des Zugriffs: 16.12.2009.

31 Vgl. Bundesdenkmalamt (BDA): <http://www.bda.at/organisation/126/0/5436/texte/>, Datum des Zugriffs: 16.12.2009.

32 Vgl. Bundesdenkmalamt (BDA): <http://www.bda.at/downloads/> Datum des Zugriffs: 19.12.2009.

33 Vgl. Bundesdenkmalamt (BDA): http://www.bda.at/faq/0/1119/3#id_3, Datum des Zugriffs: 16.04.2010.

34 Vgl. Das Land Steiermark – Altstadterhaltung und Ortsbildschutz: <http://www.verwaltung.steiermark.at/cms/beitrag/10006795/150268/>, Datum des Zugriffs: 18.05.2010.

35 Vgl. Das Land Steiermark – Altstadterhaltung und Ortsbildschutz: <http://www.verwaltung.steiermark.at/cms/beitrag/10006795/150268/>, Datum des Zugriffs: 18.05.2010.

36 Vgl. Das Land Steiermark – Erläuterungen zum Grazer Altstadterhaltungsgesetz 2008: <http://www.umwelt.steiermark.at/cms/beitrag/11075591/2321771/>, Datum des Zugriffs: 28.05.2010.

37 Vgl. Das Land Steiermark – Erläuterungen zum Grazer Altstadterhaltungsgesetz 2008: <http://www.umwelt.steiermark.at/cms/beitrag/11075591/2321771/>, Datum des Zugriffs: 29.05.2010.

38 Vgl. Das Land Steiermark – Erläuterungen zum Grazer Altstadterhaltungsgesetz 2008: <http://www.umwelt.steiermark.at/cms/beitrag/11075591/2321771/>, Datum des Zugriffs: 29.05.2010.

39 Das Land Steiermark – Erläuterungen zum Grazer Altstadterhaltungsgesetz 2008: <http://www.umwelt.steiermark.at/cms/beitrag/11075591/2321771/>, Datum des Zugriffs: 29.05.2010.

40 AGIS – Altstadt Graz Informationssystem: http://app.luis.steiermark.at/agis/baukultur/altstadtgraz/asvk_graz.htm, Datum des Zugriffs: 20.05.2010.

41 AGIS – Altstadt Graz Informationssystem: http://app.luis.steiermark.at/agis/baukultur/altstadtgraz/web/asvk_graz.htm, Datum des Zugriffs: 20.05.2010.

- 42 AGIS – Altstadt Graz Informationssystem:
http://app.luis.steiermark.at/agis/baukultur/altstadtgraz/web/asvk_graz.htm, Datum des Zugriffs: 20.05.2010.
- 43 Vgl. Das Land Steiermark:
<http://www.umwelt.steiermark.at/cms/ziel/686617/DE/>, Datum des Zugriffs: 11.06.2010
- 44 Vgl. Das Land Steiermark – Tätigkeitsbericht des Grazer Altstadtanwalts 2009:
http://www.verwaltung.steiermark.at/cms/dokumente/10006795_150268/d0f5d681/TB2009GAA.pdf, Datum des Zugriffs: 17.06.2010 und
- 45 Vgl. Das Land Steiermark – Erläuterungen zum Grazer Altstadterhaltungsgesetz 2008:
<http://www.umwelt.steiermark.at/cms/beitrag/11075591/2321771/>, Datum des Zugriffs: 29.05.2010.
- 46 Vgl. Das Land Steiermark – Erläuterungen zum Grazer Altstadterhaltungsgesetz 2008:
<http://www.umwelt.steiermark.at/cms/beitrag/11075591/2321771/>, Datum des Zugriffs: 29.05.2010.
- 47 Vgl. Das Land Steiermark – Erläuterungen zum Grazer Altstadterhaltungsgesetz 2008:
<http://www.umwelt.steiermark.at/cms/beitrag/11075591/2321771/>, Datum des Zugriffs: 29.05.2010.
- 48 Vgl. Das Land Steiermark – Erläuterungen zum Grazer Altstadterhaltungsgesetz 2008:
<http://www.umwelt.steiermark.at/cms/beitrag/11075591/2321771/>, Datum des Zugriffs: 29.05.2010.
- 49 Vgl. Das Land Steiermark – Erläuterungen zum Grazer Altstadterhaltungsgesetz 2008:
<http://www.umwelt.steiermark.at/cms/beitrag/11075591/2321771/>, Datum des Zugriffs: 29.05.2010.
- 50 Vgl. Das Land Steiermark – Erläuterungen zum Grazer Altstadterhaltungsgesetz 2008:
<http://www.umwelt.steiermark.at/cms/beitrag/11075591/2321771/>, Datum des Zugriffs: 29.05.2010.
- 51 Stadt Graz:
http://www.graz.at/cms/dokumente/10024578_445570/7193ec70/Bauansuchen_Altstadterhaltung.pdf, Datum des Zugriffs: 08.06.2010.
- 52 Stadt Graz:
http://www.graz.at/cms/dokumente/10024578_445570/7193ec70/Bauansuchen_Altstadterhaltung.pdf, Datum des Zugriffs: 08.06.2010.

53 Stadt Graz:
http://www.graz.at/cms/dokumente/10024578_445570/7193ec70/Bauansuchen_Altstadterhaltung.pdf, Datum des Zugriffs: 08.06.2010.

54 Vgl. Das Land Steiermark – Erläuterungen zum Grazer Altstadterhaltungsgesetz 2008:
<http://www.umwelt.steiermark.at/cms/beitrag/11075591/2321771/>, Datum des Zugriffs: 29.05.2010.

55 Stadt Graz:
http://www.graz.at/cms/dokumente/10024578_445570/7193ec70/Bauansuchen_Altstadterhaltung.pdf, Datum des Zugriffs: 08.06.2010.

56 Vgl. Das Land Steiermark:
<http://www.umwelt.steiermark.at/cms/ziel/686617/DE/>, Datum des Zugriffs: 11.06.2010

57 Und Vgl. Das Land Steiermark – Erläuterungen zum Grazer Altstadterhaltungsgesetz 2008:
<http://www.umwelt.steiermark.at/cms/beitrag/11075591/2321771/>, Datum des Zugriffs: 29.05.2010.

58 Vgl. Das Land Steiermark:
<http://www.verwaltung.steiermark.at/cms/beitrag/10006795/150268/>, Datum des Zugriffs: 19.06.2010.

59 Vgl. Das Land Steiermark – Tätigkeitsbericht des Grazer Altstadtanwalts 2009:
http://www.verwaltung.steiermark.at/cms/dokumente/10006795_150268/d0f5d681/TB2009GAA.pdf, Datum des Zugriffs: 17.06.2010.

60 Vgl. Das Land Steiermark – Tätigkeitsbericht des Grazer Altstadtanwalts 2009:
http://www.verwaltung.steiermark.at/cms/dokumente/10006795_150268/d0f5d681/TB2009GAA.pdf, Datum des Zugriffs: 17.06.2010.

61 Vgl. Das Land Steiermark – Tätigkeitsbericht des Grazer Altstadtanwalts 2009:
http://www.verwaltung.steiermark.at/cms/dokumente/10006795_150268/d0f5d681/TB2009GAA.pdf, Datum des Zugriffs: 17.06.2010.

62 Das Land Steiermark – Altstadterhaltung und Ortsbildschutz:
<http://www.verwaltung.steiermark.at/cms/beitrag/10006795/150268/>, Datum des Zugriffs: 22.06.2010

63 Land Salzburg:
<http://www.salzburg.gv.at/themen/nuw/wasser/trinkwasser/62-schongebiete.htm>, Datum des Zugriffs: 16.08.2010.

64 Land Salzburg – SAGIS: <http://www.salzburg.gv.at/landkarten.htm>, Datum des Zugriffs: 16.08.2010.

- 65 Vgl. Land Salzburg: <http://www.salzburg.gv.at/themen/nuw/wasser/wasserbuch.htm>, Datum des Zugriffs: 17.08.2010.
- 66 Land Salzburg – Wasserbuch-Online: <https://service.salzburg.gv.at/wisonline/>, Datum des Zugriffs: 18.08.2010.
- 67 Vgl. ARBEITSINSPEKTION: <http://www.arbeitsinspektion.gv.at/AI/Arbeitsschutz/Bewilligung/default.htm>; Datum des Zugriffs: 24.09.2010.
- 68 Vgl. ARBEITSINSPEKTION: <http://www.arbeitsinspektion.gv.at/AI/Arbeitsschutz/Bewilligung/default.htm>; Datum des Zugriffs: 24.09.2010.
- 69 ORF.at: <http://tirol.orf.at/stories/373950/>, Datum des Zugriffs: 09.07.2009.
- 70 ORF.at: <http://tirol.orf.at/stories/388635/>, Datum des Zugriffs: 01.07.2010.
- 71 ORF.at: <http://tirol.orf.at/stories/388988/>, Datum des Zugriffs: 01.07.2010.
- 72 ORF.at: <http://salzburg.orf.at/stories/452486/>, Datum des Zugriffs: 28.06.2010.
- 73 ORF.at: <http://salzburg.orf.at/stories/450649/>, Datum des Zugriffs: 19.06.2010.

14 Anhang