



universität  
wien

# Öffentliches Baurecht



## Regelungsgegenstand

- Baurecht iwS umfasst alle Rechtsvorschriften, die die Errichtung von Bauwerken regeln
- Eigentumsverhältnisse und Vertragsbeziehungen - Privates Baurecht
- Sowie öffentliche Interesse wie Sicherheit, Nachbarschutz, Umweltschutz - öffentliches Baurecht
- Öffentliches Baurecht umfasst
  - Allgemeine Bebauungsregeln
  - Baupolizeiliche Normen
  - Bautechnische Normen
  - in ein bis drei G aufgeteilt



## Zuständigkeit

- Baurecht ist Landessache in Gesetzgebung und Vollziehung
- Ausnahmen: AWG, UVP-G 2000
- Bundeseigene Gebäude mit öffentlicher Zweckwidmung – mittelbare Bundesverwaltung
- durch BIG kaum mehr an Bedeutung
- Art 15 Abs 9 B-VG: Annexkompetenz für zivil- und strafrechtliche Bestimmungen (grundbuchrechtliche Regelungen)



## Zuständigkeit

- Vollziehung des Baurechts Angelegenheit der Gemeinde ieWb
- Instanzenzug: BM – GV/GR
- In Wien: Magistrat
  
- Möglichkeit der DelegationsVO – „BauübertragungsVO“
- mit VO der LReg kann Zuständigkeit von Gemeinde auf andere Behörde (idR BH) übertragen werden
- nur auf Wunsch der Gemeinde
- idR nur in Bezug auf gewerbliche Betriebsanlagen
  
- Zuständigkeit der Gemeinde: zwischen Bürgernähe und Überforderung



## Durchgriffsrecht des Bundes

- Reaktion auf Flüchtlingskrise: BVG über die Unterbringung und Aufteilung von hilf- und schutzbedürftigen Fremden
- Durchbrechung der B-VG-Kompetenzverteilung in Form eines Durchgriffsrechts des BMI
- Nutzung und Umbau von Bauwerken im Eigentum des Bundes und Aufstellen beweglicher Wohneinheiten ohne baurechtliches Verfahren mit Bescheid anordnen
- Außerkrafttreten: 31.12.2018
- In mehreren Bundesländern Erleichterungen in den BauO für Flüchtlingsunterkünfte



## Bauplatz

- Prüfung, ob Grundstück im Bauland als Bauplatz geeignet ist
- Bauplatzerklärungsverfahren, Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen durch Bescheid, Feststellung der Bebauungsgrundlagen
- Teilweise gleichzeitig mit Baubewilligung
- Bauplatz = Grundfläche, der von Behörde die Bauplatzeigenschaft zuerkannt wird bzw auf der die Errichtung eines Gebäudes zulässig ist
- Ein-Partei-Verfahren



## Bauplatzerklärung

- darf insbes nicht erteilt werden, wenn gesetzliche Bestimmungen, FWP oder BP entgegenstehen
- Wenn wegen natürlicher Gegebenheiten wie Hochwasser- oder Lawinengefahr nicht für Bebauung geeignet ist
- OGH: Gemeinde haftet für schuldhafte Unterlassung der Aufklärung über Hochwassergefährdung
- Bauplatzerklärung hat dingliche Wirkung
- zT im Grundbuch anzumerken



## Bauplatzerklärung

Gilt nicht unbeschränkt:

- Aufhebung auf Antrag des Grundeigentümers (va wegen Anliegerleistung)
- Wegen Zeitablauf (nach zwei bis zehn Jahren)
- Wenn Bauplatzerklärung mit neuem FWP oder BP nicht mehr vereinbar ist
- Wenn nachträglich Versagungsgründe hervorkommen
- Bauplatzerklärung soll Gefahr kostspieliger Fehlplanung ersparen
- Andererseits sehr zeitaufwändig



## Bausperre

- bei geplanter Änderung des FWP oder BP
- damit Ziel der Änderung in Zwischenzeit nicht konterkariert werden
- Kann zeitlich begrenzte Bausperre verfügt werden
- idR nach zwei Jahren außer Kraft
- Baubewilligungen, die Zweck der Bausperre widersprechen, dürfen nicht erteilt werden



## Anliegerleistung

- Neben Grundabtretung für öffentliche Verkehrsflächen
- Anlieger muss zu Kosten der Herstellung von Fahrbahn, Gehsteig, Straßenbeleuchtung udgl
- Beiträge zu leisten (sog Aufschließungsbeiträge)
- ausschließliche Gemeindeabgaben
- Unterschiedlich wann fällig
- zT bei Bebauung, zT auch bei unbebautem Grund



## Baubewilligung

- BauO finden auf Errichtung, Änderung, Erhaltung und Beseitigung von Bauwerken Anwendung
- Zentraler Begriff ist Bau, Bauwerk, Gebäude und bauliche Anlage
- Unterschiedliche Definition
- Merkmale eines Bauwerks nach VwGH
  - Zu Errichtung sind bautechnische Kenntnisse erforderlich
  - Mit Boden in gewisse Verbindung
  - Öffentliche Interessen sind berührt (Bausicherheit, Feuerschutz, Ortsbild)



## Baubewilligung

- Bau bzw Bauwerk ist weit zu verstehen
- Neben Gebäuden auch Hütten, Zäune, Mauern,
- auch Handymasten – nur Gesichtspunkt des Ortsbildschutzes
  
- Folgende Kategorien
  - bewilligungspflichtige
  - anzeigepflichtige
  - mitteilungspflichtige
  - freie



## Bewilligungspflichtige Vorhaben

- Nahezu überall ist Neu-, Zu- und Umbau von Gebäuden bewilligungspflichtig
- Neubau = Errichtung neuer Gebäude
- Aber auch dann, wenn auf altem Fundament/Keller gebaut wird
- Zubau = Vergrößerung eines Gebäude in Höhe, Länge, Breite
- Auch wesentliche Änderung des Verwendungszwecks von Räumen zT bewilligungspflichtig (Umwidmung von Wohn- in Büronutzung)



## Anzeigepflichtige Vorhaben

- Sehr unterschiedlich nach Bundesland, was nur anzeigepflichtig
- vor dem Beginn der Bauführung der Behörde schriftlich anzuzeigen
- wird nicht binnen einer bestimmten Frist (2 Monate, 8 Wochen, 6 Wochen) untersagt bzw bewilligungspflichtig erklärt
- darf mit Bauausführung beginnen



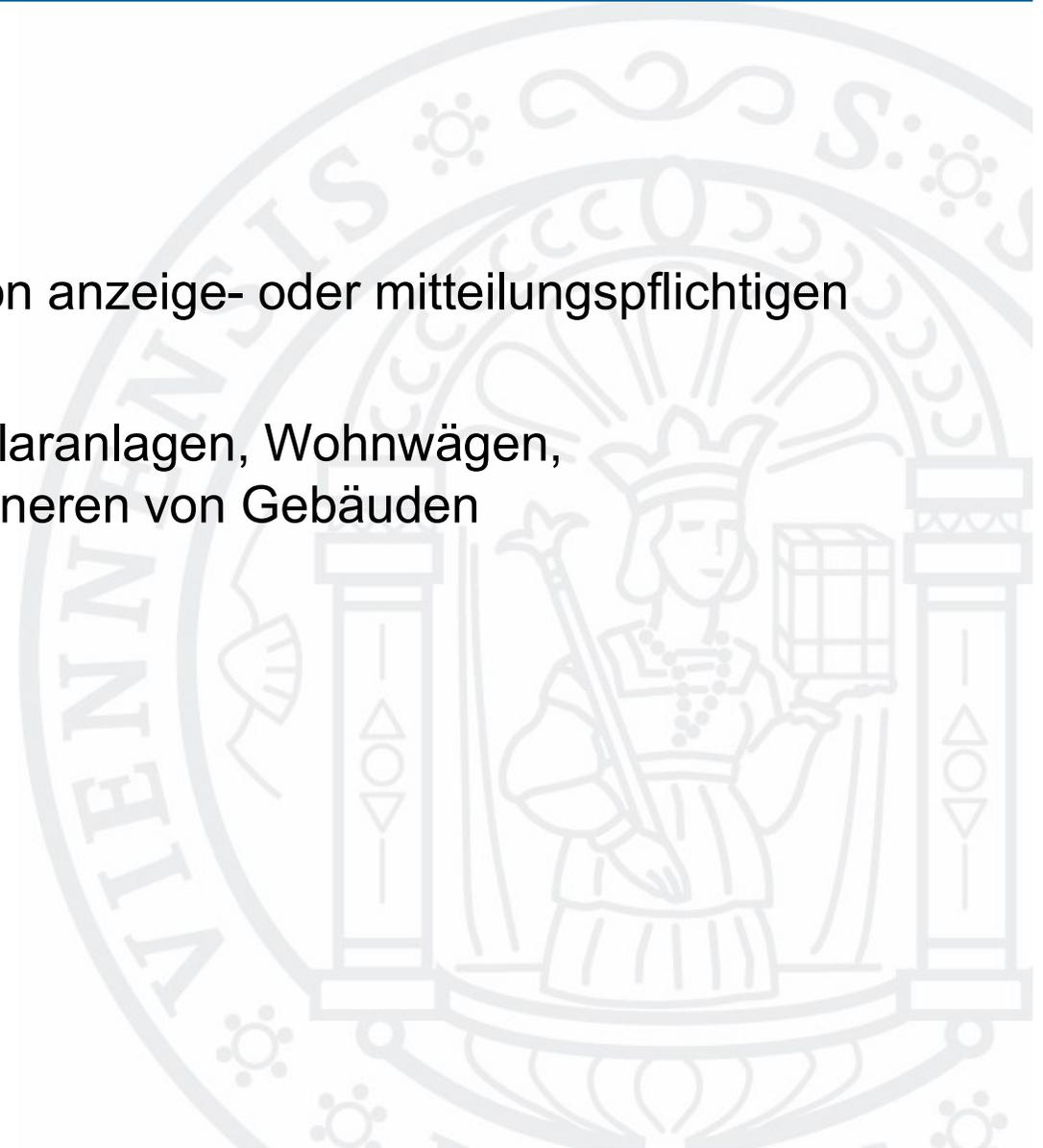
## Mitteilungspflichtige Vorhaben

- In einigen Ländern vorgesehen
- Dürfen ohne jedes Verwaltungsverfahren durchgeführt werden
- Behörde muss lediglich informiert werden
- Verantwortung für Einhaltung der BauO trägt Bürger
- Missbrauch: Baupolizeirecht, Verwaltungsstrafen
- zB Parabolantennen, Solaranlagen, landesübliche Zäune



## Freie Vorhaben

- Unter der Relevanz von anzeige- oder mitteilungspflichtigen Vorhaben
- zB Springbrunnen, Solaranlagen, Wohnwägen, Baumaßnahmen im Inneren von Gebäuden





## Baubewilligungsverfahren

- Bauansuchen erforderlich, keine amtswegige Erteilung
- Schriftlicher Antrag erforderlich
- Bestimmte Unterlagen beizubringen (Grundbuch, verschiedene Pläne, Energieausweis, Bauplatzerklärung...)
- Sehr unterschiedlich je nach Bundesland



## Vereinfachte Bewilligungsverfahren

- In mehreren Bundesländern iS einer Deregulierung
- Besondere Stellung der Planverfasser, die Einhaltung der Bauvorschriften bestätigen
- zB § 70 Wr BauO:
- Erklärung des Ziviltechnikers
- Darf mit Bauführung begonnen werden
- Nachbarn können bis 3 Monate nach Baubeginn Einwendungen erheben
- Ansonsten fiktive Baubewilligung – nicht förmlich erlassen
- VfGH: nur dort, wo keine Nachbarrechte verletzt werden können



## Prüfung des Ansuchens, Bauverhandlung

- Vorprüfung: FWP, BP, sonstige Vorschriften
- Allenfalls Verbesserungsauftrag
- idR obligatorische mündliche Verhandlung an Ort und Stelle
- Mit Sachverständigen
- Zu laden: Bauwerber, Bauführer, Nachbarn, Grundeigentümer



## Nachbar

- Eigentümer in räumlichen Naheverhältnis, sodass Einwirkungen auf seinem Grund spürbar sein können
- Gemeinsame Grenze oder durch Verkehrsfläche getrennt
- 20 Meter, 10 Meter bei Wohngebäuden, sonst 50 Meter
- Nur unmittelbar angrenzende verfassungswidrig
- Niemals: Mieter (nur im Anlagenrecht)



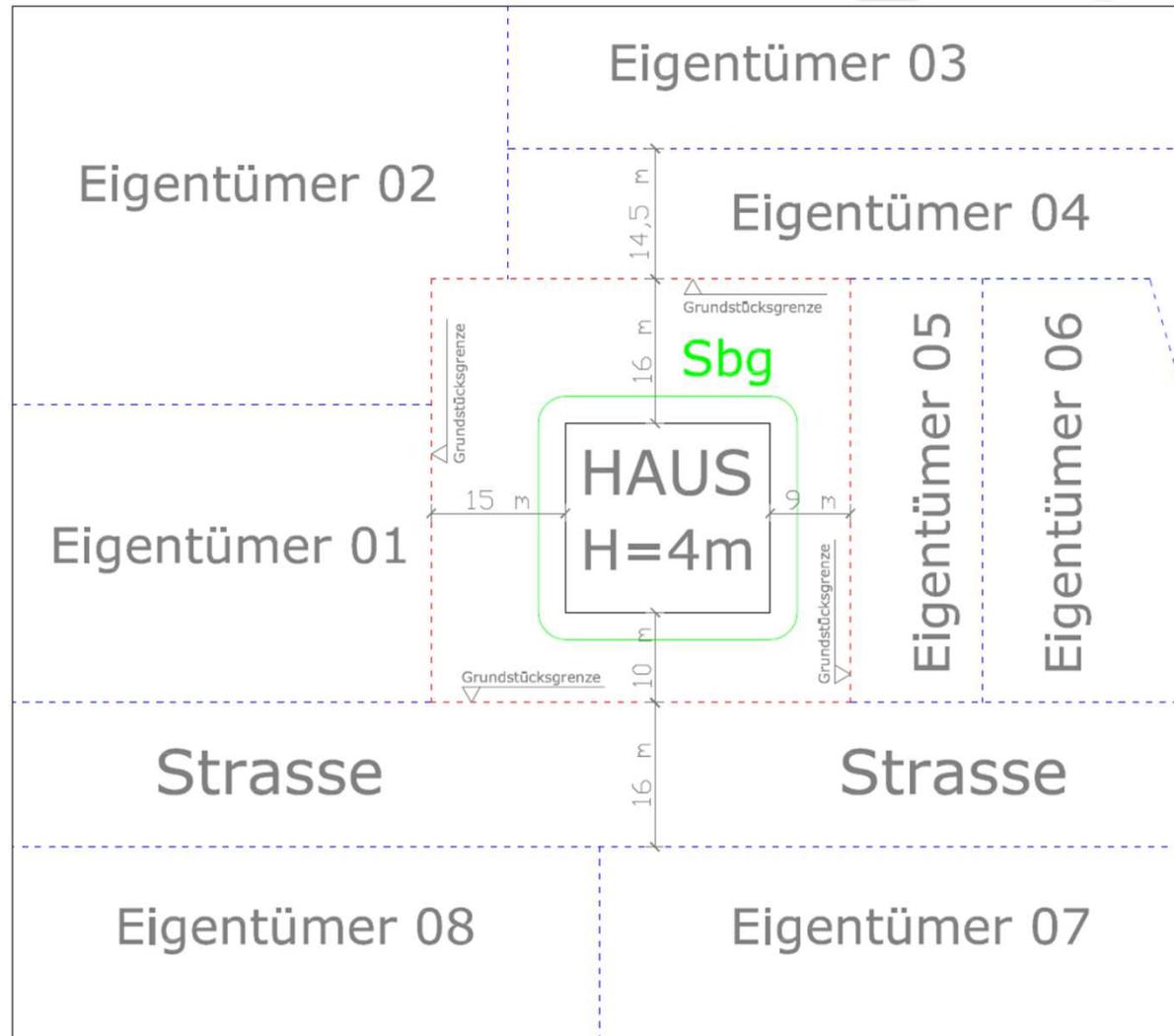
universität  
wien

# Umfang des Nachbarbegriffs I



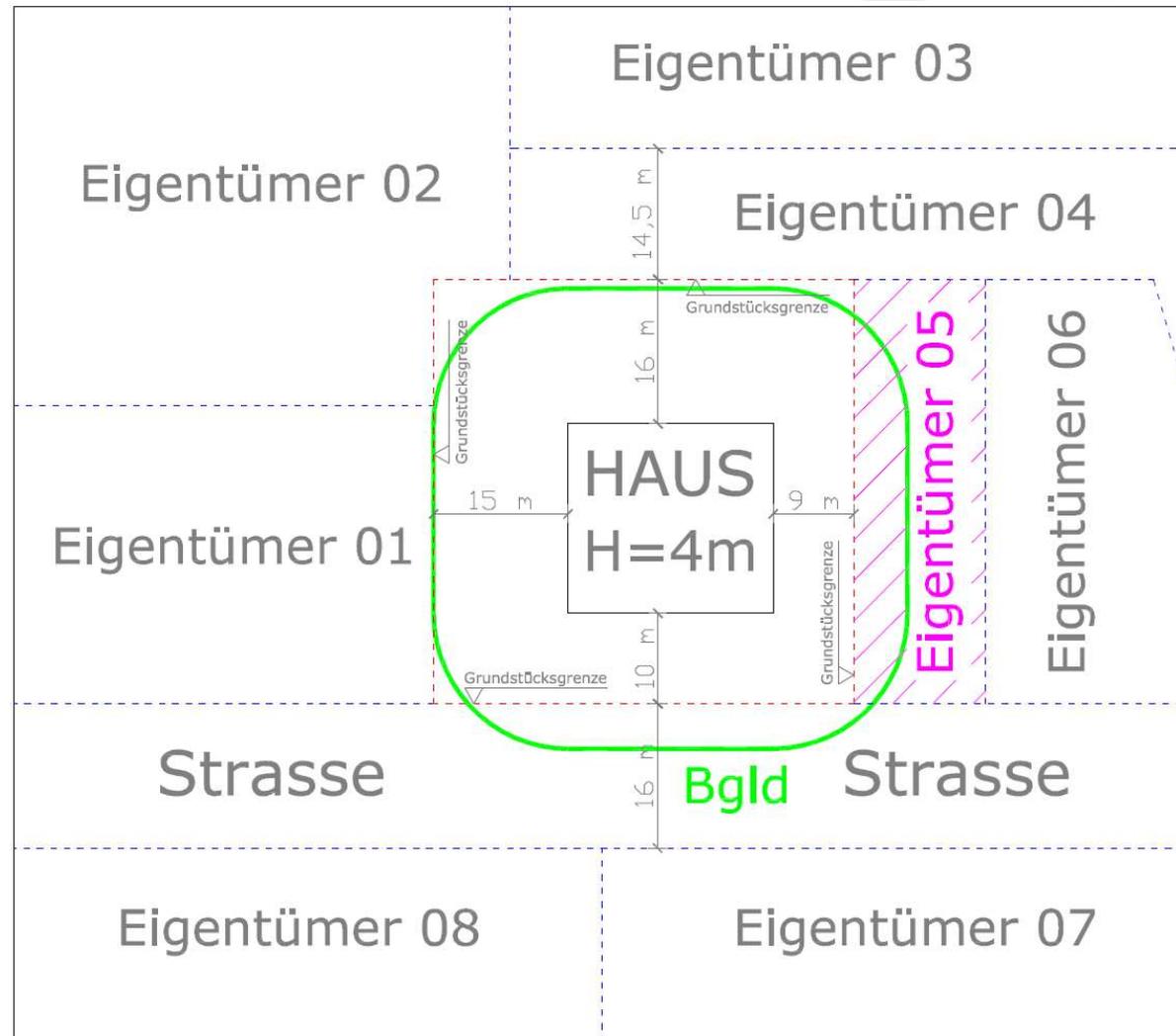


# Umfang des Nachbarbegriffs II



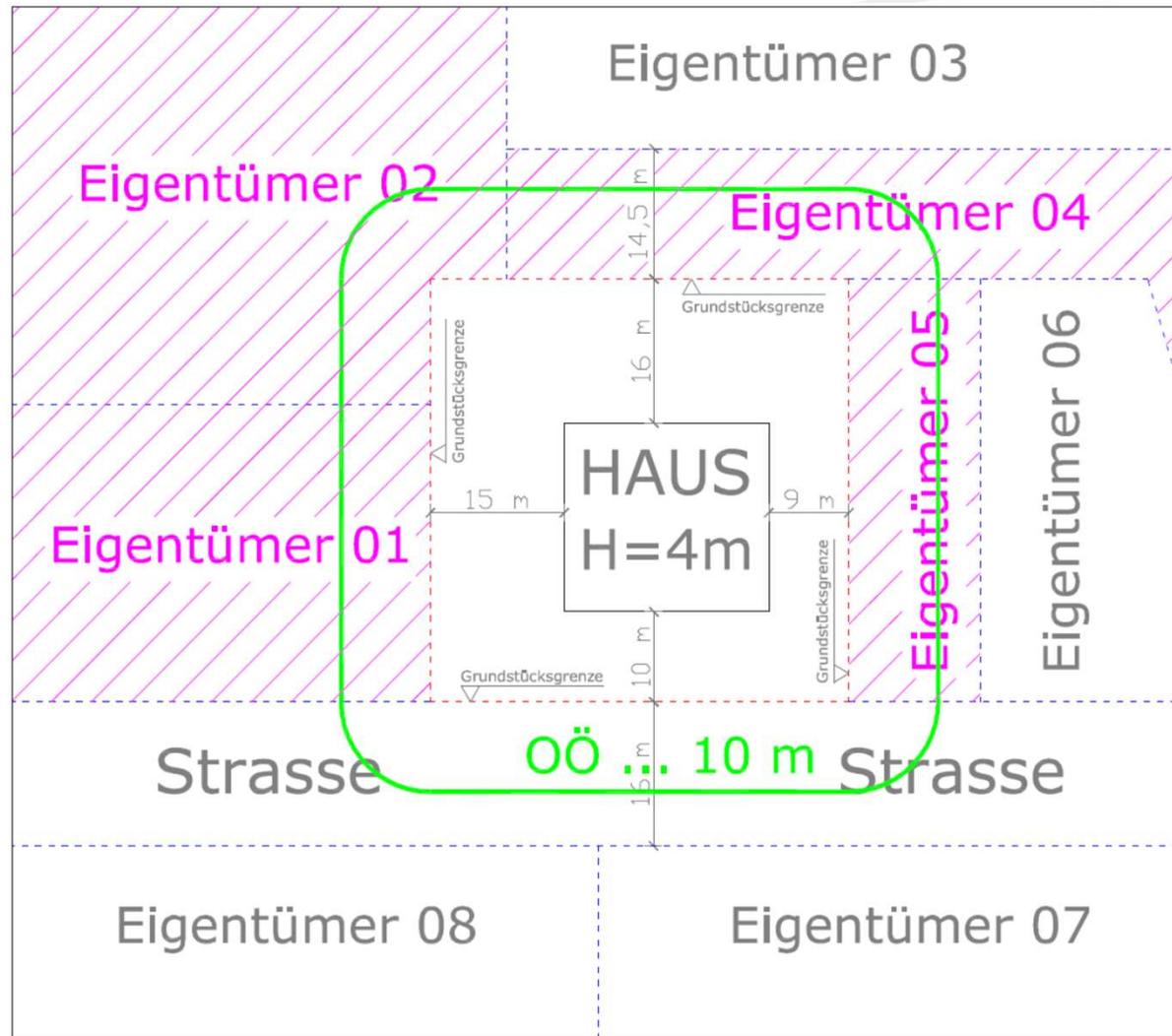


# Umfang des Nachbarbegriffs III



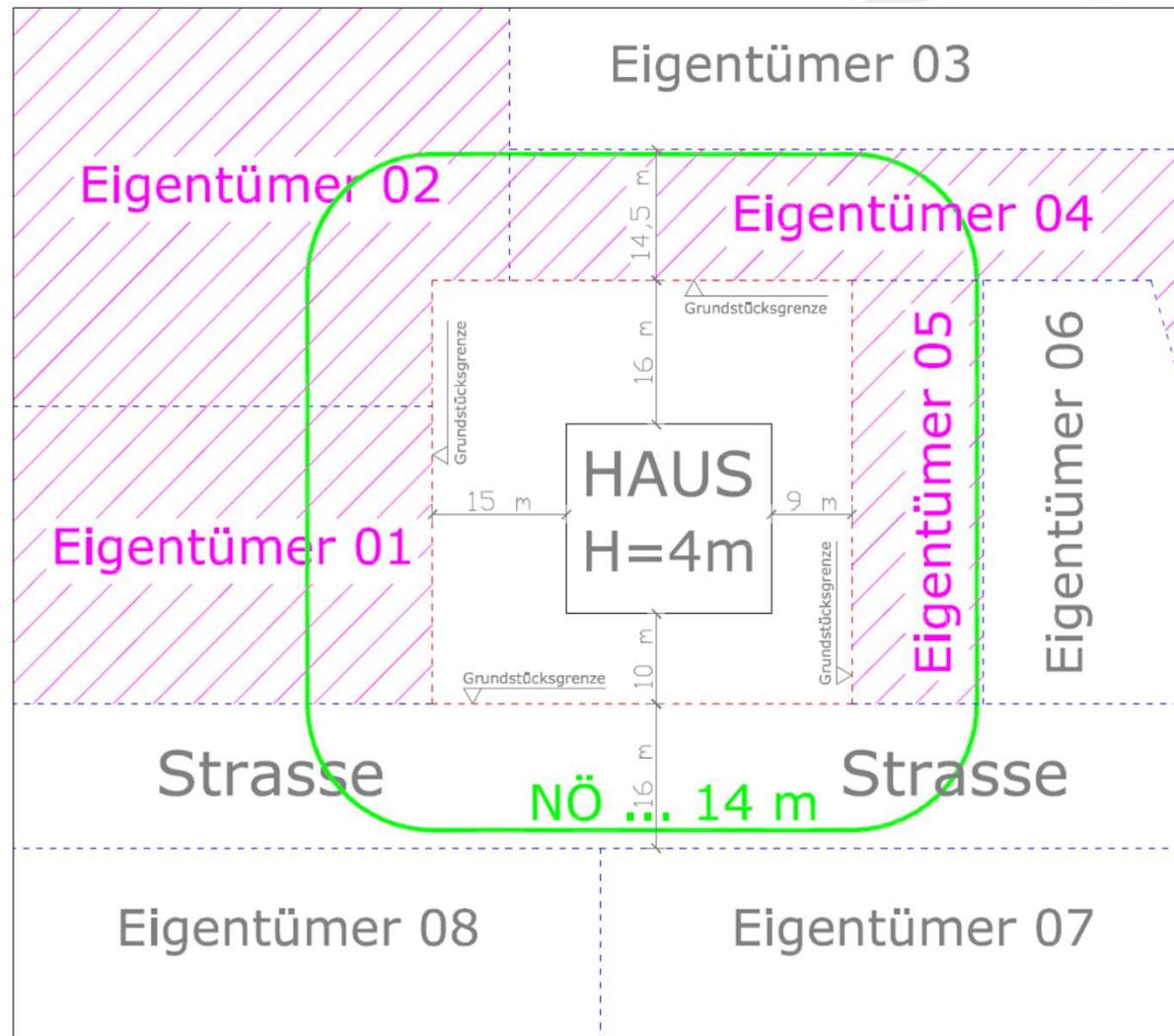


# Umfang des Nachbarbegriffs IV



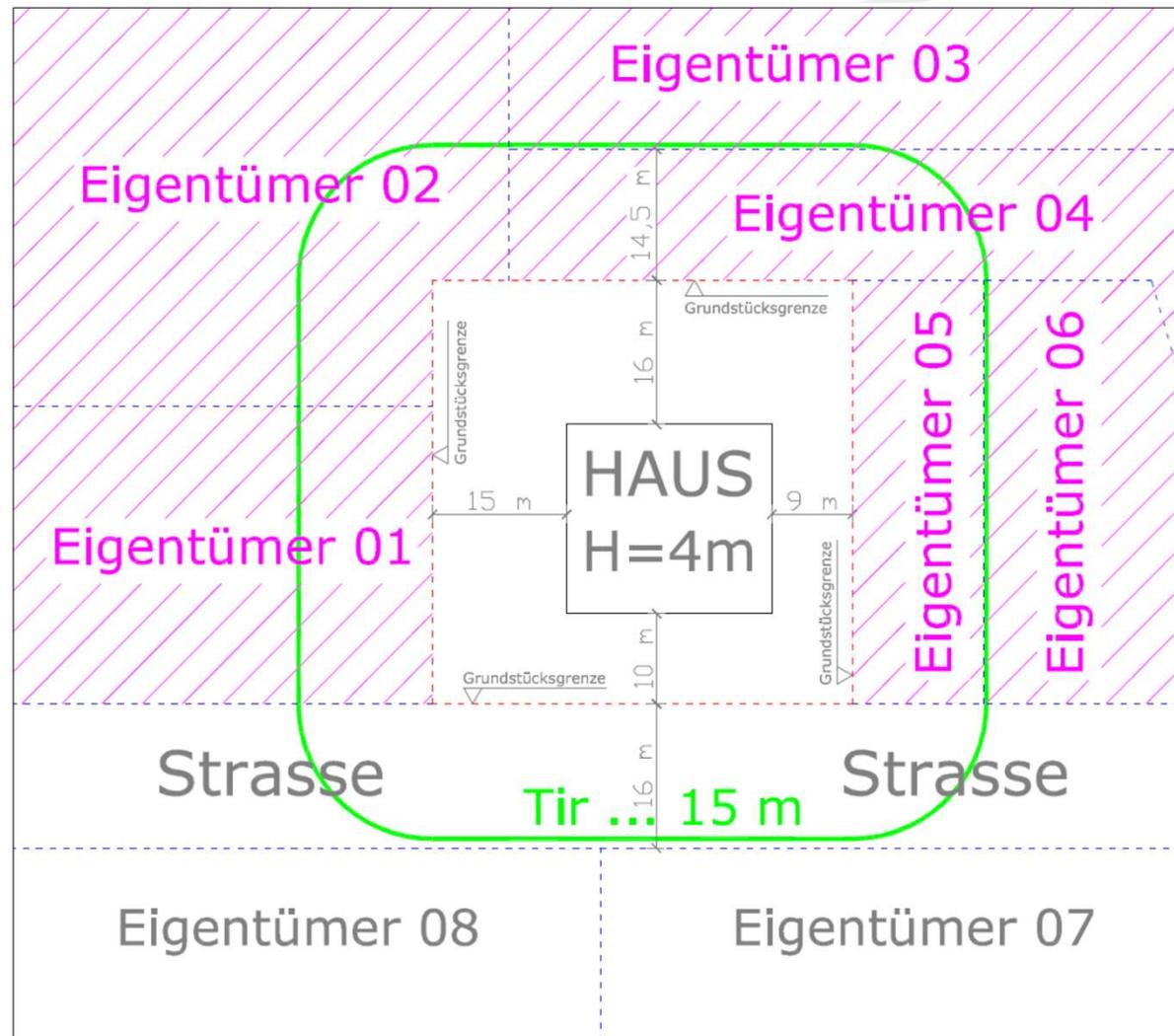


# Umfang des Nachbarbegriffs V



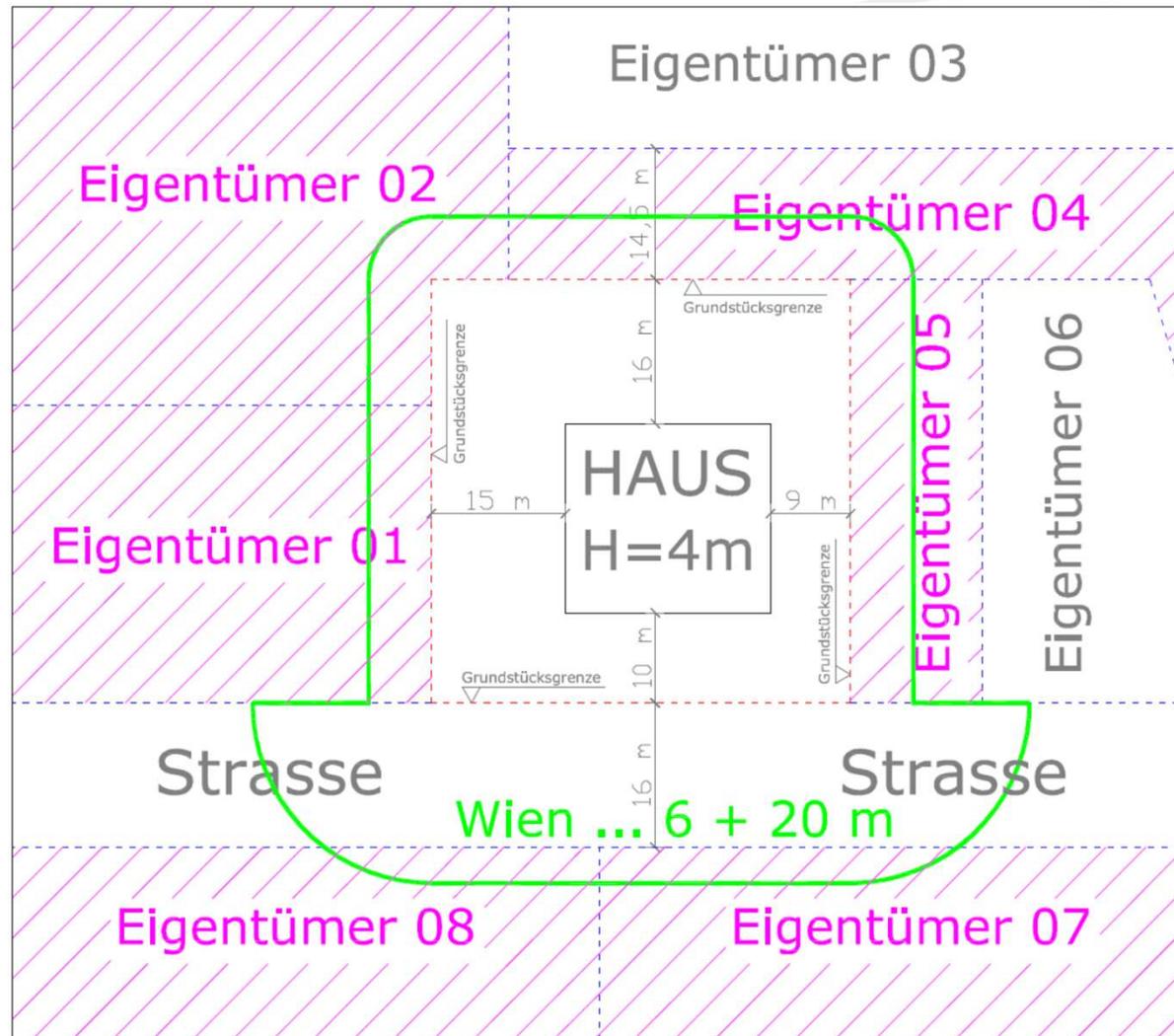


# Umfang des Nachbarbegriffs VI





# Umfang des Nachbarbegriffs VII





## Präklusion

- Verlust der Parteistellung wenn nicht Einwendungen erheben
- Voraussetzung: doppelte Kundmachung
  - Anschlag an Gemeinde oder im Kundmachungszeitung oder im Internet (elektronisches Amtsblatt)
  - plus weitere Form in BauO/geeignete Form
  - zB Anschlag in benachbarten Häusern
- Anders W: Parteistellung entsteht erst mit Einwendung, davor aber Recht auf AE
- In mehreren BauO Regelungen zur übergangenen Partei: nachträgliche Einwendung innerhalb eines bestimmten Zeitfensters



## Nachbarrechte

- Subjektiv-öffentliche Rechte der Nachbarn
- Begründen Parteistellung
- Sind aber immer amtswegig zu beachten
  
- Privatrechtliche Einwendung – Einigung versuchen, sonst auf Zivilrechtsweg verweisen
- Objektiv-rechtliche Einwendungen: zurückweisen, aber zu beachten
- Subjektive Rechte: in Bescheid absprechen, Auflagen, Versagen der Bewilligung



## Nachbarrechte

Subjektiv-öffentliche Rechte der Nachbarn

- Abstandsvorschriften
- Gebäudehöhe
- Immissionsschutz
- Einhaltung der Bestimmungen des BP
- zT Brandschutz, Belichtung, Schallschutz

Nicht:

- Ortsbild
- Änderung der Verkehrsverhältnisse
- Äußere Gestaltung der Gebäude



## Heranrückende Wohnbauten

**Frage:** kann sich bestehende gewerbliche Anlage gegen Bewilligung von Wohnhäusern wehren, weil sich die Bewohner sonst in Zukunft über Emissionen beschweren werden?

- VfGH sagt ja
- VwGH sagt nein
- BauO zT explizite Regelungen übernommen (iS VfGH)



## Bewilligungsbescheid

Bescheid muss schriftlich ergehen

- Dingliche Wirkung
- Auflagen sind möglich
  
- Erlischt wenn nicht binnen 2 bis 5 Jahren ab Rechtskraft mit Bau begonnen wird
- Muss binnen 3 bis 5 Jahren vollendet werden



## Bauausführung

- Vor Baubeginn muss Bauführer Behörde verständigen
- Behörde kann während der Bauführung Einhaltung der BauO überprüfen
- Zutritt ist zu gewähren
- Auskünfte müssen erteilt werden
- Mängel festgestellt – Behebungsauftrag in angemessener Frist



## Benutzungsbewilligung

- Vollendung bewilligungspflichtiger Bauwerke ist anzuzeigen
- zT gleichzeitig um Benutzungsbewilligung anzusuchen
- Baubehörde prüft, ob Baubewilligung eingehalten wurde
- = Kollaudierung – Bauwerk darf für bestimmten Zweck benützt werden
- Abweichung von Bewilligung oder Mängel in technischer Ausführung – nachträgliche Bewilligung oder Mängelbehebung
- Andernfalls ist Benutzung zu untersagen
- zT bloß Fertigstellungsanzeigen vorgesehen



## Benutzungsbewilligung

- Vollendung bewilligungspflichtiger Bauwerke ist anzuzeigen
- zT gleichzeitig um Benutzungsbewilligung anzusuchen
- Baubehörde prüft, ob Baubewilligung eingehalten wurde
- = Kollaudierung – Bauwerk darf für bestimmten Zweck benützt werden
- Abweichung von Bewilligung oder Mängel in technischer Ausführung – nachträgliche Bewilligung oder Mängelbehebung
- Andernfalls ist Benutzung zu untersagen
- zT bloß Fertigstellungsanzeigen vorgesehen



## Baupolizei

- Baubehörde muss Bauzustand überwachen
- Zutritt zu Gebäuden ist zu gestatten
- Kommt Eigentümer Erhaltungspflicht gem der Bewilligung nicht nach, ist Instandsetzungsauftrag auszusprechen
- Keine Bewilligung vorhanden und auch nicht nachgereicht oder gefährliches Baugebrechen – Abbruchauftrag
- Bei Gefahr in Verzug : Sicherungsmaßnahmen auf Kosten des Eigentümers
- Nachbarn zT ein Recht auf Erlassung von Baueinstellungs- und Beseitigungsaufträgen, wenn subjektive Rechte verletzt werden



## Schwarzbauten

- Konsenswidriger Bau: Bewilligung/Auflagen missachtet
- Formell konsensloser Bau: an sich rechtskonform, aber keine Bewilligung
- Materiell konsensloser Bau: rechtswidrig und keine Bewilligung
  
- Einstellung der Bauführung
- Beibringung nachträglicher Bewilligung
- Nicht möglich – Demolierungsauftrag, Geldstrafe
  
- Legalisierung von Schwarzbauten regelmäßig verfassungswidrig



## Bautechnik

- Statik: Anforderung an Wände, Fundament
- Brandschutz
- Sicherheit: Geländer mind 1m
- Wärmeschutz und Schallschutz
- Gesundheit, Wohnstandard: Mindesthöhe
- Behindertengerecht
- Energieausweis



## Behörde

- Art 118 Abs 3 Z 9 B-VG: Vollzug durch Gemeinde im eWb
- Baubehörde 1. Instanz regelmäßig der Bürgermeister
- Ausnahme:
  - Magistrat in Statutarstädten (NÖ, OÖ, Tir, W)
  - Bauausschuss der Bezirksvertretung gem § 133 Wr BauO
  - BVB bei BaudelegationsV oder bei Vorhaben über zwei Gemeinden (NÖ, Tir)
  - LReg bei Bauvorhaben über zwei Bezirke



## Behörde

- Art 118 Abs 4 B-VG: zweistufiger Instanzenzug in der Gemeinde
- Kann aber landesgesetzlich ausgeschlossen werden
- so zB in Wien, Tirol (alle), Stmk (für Graz), Salzburg (für Salzburg bzw Wahlrecht der Gemeinde)
- Wenn Instanzenzug: idR der Gemeinderat, Ausnahme
  - Gemeindevorstand (K, NÖ)
  - Stadtsenat in Statutarstädten (OÖ, K, NÖ)
- danach: Beschwerde an das LVwG
- VStG, VVG, Enteignung: nicht im eWb der Gemeinde