

3) Fassung dieses Absatzes nach dem Gesetz LGBl. Nr. 70/1934.

4) Siehe hiezu auch die Bestimmungen des § 7 Wohnsiedlungsgesetz im Anhang 2.

#### B. Bei Nichteröffnung neuer Straßen, Gassen oder Plätze.

§ 15. (1) Werden bei Abteilung eines Grundes auf Bauplätze neue Straßen, Gassen und Plätze nicht eröffnet, so hat der Abteilungswerber die zur Verbreiterung der bestehenden Straßen, Gassen und Plätze nach Maßgabe der bestimmten Baulinien erforderliche Grundfläche, insoweit solche sein Eigentum ist, im festgesetzten Niveau ohne Entgelt an die Gemeinde abzutreten, wenn der abzuteilende Grund nicht als Baugrund betrachtet werden kann, weil er nach seiner bisherigen Gestaltung nicht verbaut werden konnte oder in den öffentlichen Büchern oder im Steuerkataster als Baugrund nicht eingetragen ist.

(2) Hat der abzutretende Grund die oben bezeichnete Eigenschaft eines Baugrundes, so ist die Schadloshaltung von der Gemeinde nach § 12 zu leisten.

(3) Hat der Abteilungswerber in die Baulinie nicht zurückzutreten, sondern in dieselbe vorzurücken, so ist von ihm jedenfalls der im § 12 bestimmte Übernahmepreis an die Gemeinde zu leisten.

(4) Die Ermittlung des Betrages der Schadloshaltung, dann die Höhe des Übernahmepreises und die Herstellung des festgesetzten Niveaus hat nach Vorschrift des § 13 zu geschehen.

(5) Die Verpflichtung zur unentgeltlichen Grundabtretung an bestehenden Straßen, Gassen oder Plätzen erstreckt sich höchstens auf eine Breite von 23 m außerhalb der bestimmten Baulinien.

§ 15. 1. Unter einem Bauplatz ist jene Grundfläche zu verstehen, die sich aus dem tatsächlich verbauten und jenen Grundflächen zusammensetzt, die nach den Bauvorschriften als notwendiges Zubehör zum Bau (als Vorgarten, Bauwich, Hof und dergl.) unverbaut bleiben müssen. Die Tatsache allein, daß auf einem Grundstück für eine Bauführung die baubehördliche Bewilligung erteilt wurde, begründet für sich allein noch nicht die Annahme, daß das ganze Grundstück als Bauplatz anzusehen ist (VwGH. vom 17. 12. 1962, Zl. 1691/61).

2. Siehe auch die Erkenntnisse zu § 14.

#### Vierter Abschnitt.

#### Von der Baubewilligung.

Baulichkeiten, für welche eine Baubewilligung erforderlich ist.

§ 16. (1) Zur Führung von Neu-, Zu- und Umbauten<sup>1)</sup>, Herstellung von Einfriedungen gegen die Straße oder Gasse<sup>2)</sup> sowie zur Vornahme wesentlicher Ausbesserungen und Abänderungen an bestehenden Gebäuden oder an bestehenden Einfriedungen<sup>3)</sup>, sobald an diesen die konstruktiven Hauptbestandteile zur Auswechslung gelangen, ist mit Ausnahme der im § 29 dieser Bauordnung bestimmten Fälle<sup>4)</sup> die Bewilligung des Gemeindevorstehers<sup>5)</sup> erforderlich.

§ 16. 1. Unter einem Bau (Bauwerk, Bauanlage, Baulichkeit) ist jede Anlage zu verstehen, 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. 6. 6. 1899, Slg. Nr. 13.059, v. 17. 2. 1906, Slg. Nr. 4189/A und v. 24. 9. 1957, Zl. 315/57).

2. Als „Bau“ ist nach der Terminologie der Bauordnung nicht bloß die positive Bautätigkeit, sondern jede (konsensbedürftige) bauliche Arbeit, also auch eine Demolierung zu verstehen (VwGH. v. 4. 2. 1909, Slg. Nr. 6505/A, zur BO. für Prag).

3. Bei einem Gebäude handelt es sich um eine in fester Verbindung mit dem Boden herzustellende kunstgemäße Konstruktion behufs Herstellung eines abgeschlossenen Raumes (VwGH. v. 17. 2. 1906, Slg. Nr. 4189/A, zur BO. für Prag und v. 28. 1. 1963, Zl. 1154/62, zur BO. für Steiermark).

4. Nach § 60 Abs. 1 lit. a der BO. für Wien ist unter einem Neubau die Errichtung neuer Gebäude zu verstehen. Ein solcher liegt auch vor, wenn nach Abtragung bestehender Bauten die Fundamente oder Kellermauern ganz oder teilweise wiederbenutzt werden.

5. Unter Zubau ist schon nach der natürlichen Bedeutung des Wortes die Zufügung eines neuen Baues zu einem bestehenden Bau, also jede Vergrößerung eines bestehenden Gebäudes zu verstehen, mag dieselbe in horizontaler oder in vertikaler Richtung unternommen werden (VwGH. v. 28. 11. 1905, Slg. Nr. 3965/A, zur BO. für Wien).

6. Die Umwandlung eines Dachbodenraumes in Wohnlokalitäten ist ein Zubau (VwGH. v. 3. 3. 1911, Slg. Nr. 8668/A, zur BO. für Salzburg).

(2) In welchen Fällen, vor Erteilung der Baubewilligung durch den Gemeindevorsteher<sup>5)</sup>, die vorläufige Zustimmung der politischen<sup>6)</sup> oder anderer Behörden erforderlich ist, bestimmt dieses Gesetz<sup>7)</sup>.

(3) Zu den wesentlichen Ausbesserungen oder Abänderungen werden diejenigen gerechnet, welche zur Erhaltung des Bauzustandes an dem ganzen Gebäude oder an den Hauptbestandteilen desselben vorgenommen werden oder wodurch in irgendeiner Weise auf die Festigkeit und Feuersicherheit oder die sanitären Verhältnisse des Gebäudes oder auf die Rechte der Nachbarn<sup>8)</sup> Einfluß geübt werden kann.

(4) Dahin gehören insbesondere:

- a) die Herstellung von Brunnen und Kellern;
- b) die Herstellung neuer und die Abänderung schon bestehender Düngerstätten, Senkgruben, Aborte, Jauchenbehälter,

7. Nach dem Sprachgebrauch wird unter einem Umbau gemeinlich eine wesentliche Umgestaltung oder Erneuerung eines Gebäudes oder doch eines ganzen Gebäudeteiles (Traktes) verstanden. Von einem Umbau kann daher nur gesprochen werden, wenn solche Änderungen des Gebäudes vorgenommen werden, nach deren Ausführung dasselbe im Vergleich zu dem früheren Zustand als ein wesentlich anderes Objekt erscheint (VwGH. v. 10. 3. 1892, Slg. Nr. 6485, und v. 8. 10. 1890, Slg. Nr. 5481, beide zur BO. für Wien).

8. Es liegt kein Umbau vor, wenn die straßenseitige Außenmauer eines Gebäudes nur bis zur Höhe des 1. Stockwerks zurückversetzt wird (VwGH. v. 25. 2. 1932, Slg. Nr. 17.044/A).

9. Eine radikale Veränderung der Raumeinteilung der Stockwerke für sich allein beinhaltet einen Umbau (VwGH. v. 4. 6. 1910, Slg. Nr. 7492/A, zur BO. für Schlesien).

10. Die Umwandlung einer Hauseinfahrt in einen Verkaufsladen stellt sich als eine wesentliche Ausbesserung (Abänderung) dar, die des baubehördlichen Konsenses bedarf (VwGH. v. 9. 2. 1898, Slg. Nr. 11.401, zur BO. für Prag).

11. Die Errichtung hölzerner Scheidewände in einzelnen Lokalitäten eines Gebäudes ist an sich nicht konsenspflichtig (VwGH. v. 1. 2. 1907, Slg. Nr. 4136/A, zur BO. für Prag).

12. Die Ersetzung von Haupt- und Mittelmauern durch Pfeiler beinhaltet eine baubewilligungspflichtige Auswechslung konstruktiver Hauptbestandteile (VwGH. v. 23. 5. 1925, Slg. Nr. 13.880/A, zur BO. für Wien).

13. Die Umgestaltung einer Hausfrontmauer eines eingestürzten Hauses (durch Ausfüllen der Fensteröffnungen mit Mauerwerk) in eine Einfriedungsmauer ist als wesentliche Ausbesserung (Abänderung) anzusehen und bedarf daher einer Baubewilligung (VwGH. v. 18. 12. 1926, Slg. Nr. 14.569/A).

dann Kanäle und Rinnsale in bezug auf Ausmaß, Richtung und Gefälle derselben;

- c) die Herstellung neuer oder Abänderung bestehender Feuerungsvorrichtungen und Rauchfänge;
  - d) die Umgestaltung von Wohnungen in Gewölbe, Schuppen, Preßhäuser und andere Wirtschaftsgebäude und umgekehrt von diesen in Wohnungen<sup>9)</sup>;
  - e) jede Beseitigung und Aufführung von Zwischenmauern;
  - f) die Aufstellung von Blitzableitern;
  - g) die Veränderung der äußeren Gassenfront;
  - h) das Ausbrechen von Türen und Fenstern gegen die Gasse oder gegen die Nachbarhäuser;
  - i) die Umgestaltung oder Erhöhung von Dachungen;
  - k) jede Veränderung an den Dippelbäumen, Tragbalken, Gurten und sonstigen tragenden Teilen.
- 1) Die Bauordnung für Niederösterreich enthält keine Be-

14. Änderungen von Gebäuden, welche auf die Rechte der Nachbarn Einfluß nehmen können, wie z. B. die Anbringung von Fenstern in der gegen die Nachbarrealität gelegenen Mauer, sind an die Einholung des Konsenses gebunden (VwGH. v. 6. 7. 1892, Slg. Nr. 6722, zur BO. für Wien).

15. Die Herstellung eines wasserundurchlässigen Fußbodens geht über die Bauabänderungen geringerer Art hinaus, für die eine Anzeige genügt, da sie die Festigkeit des Gebäudes zu beeinflussen geeignet ist (VwGH. v. 9. 10. 1928, Slg. Nr. 15.371/A, zur BO. für Wien).

16. Bei Brunnenanlagen handelt es sich um Objekte bei welchen wegen der zu beachtenden sanitären Rücksichten und der etwa in Frage kommenden Rechte Dritter die kommissionelle Verhandlung nach den Vorschriften der Bauordnung behufs Begutachtung der örtlichen Situierung des Brunnens vom sanitären Standpunkte seitens eines Sachverständigen sowie zur Anhörung der Anrainer und des Bauwerbers stattzufinden hat (VwGH. v. 11. 7. 1902, Slg. Nr. 1203/A, zur BO. für Böhmen).

17. Die Herstellung einer Wassertersitzgrube bei einem bestehenden Hause stellt sich als eine wesentliche Abänderung des Bauzustandes dar (VwGH. v. 26. 9. 1901, Slg. Nr. 510/A, zur BO. für Linz).

18. Da die Anlage eines Blitzableiters auf die Feuersicherheit des Hauses und auf die Rechte der Nachbarn Einfluß nehmen kann, zählt die Herstellung eines Blitzableiters an einem Hause zu jenen Vorkehrungen, welche einer baubehördlichen Bewilligung bedürfen (VwGH. v. 24. 2. 1886, Slg. Nr. 2935, zur BO. für Böhmen).

19. Einfriedungen gegen die Straße oder Gasse sind ohne Rücksicht auf den Zweck, den sie verfolgen, schlechthin konsens-

stimmung der Begriffe Neubau, Zubau oder Umbau. Diese Begriffe sowie der Begriff Bau (Bauwerk, Baulichkeit, Bauanlage, Bauwerk) haben jedoch durch die Rechtssprechung eine ausreichende Klarstellung erfahren (Siehe die Erk. 1 bis 9).

<sup>2)</sup> Die Errichtung einer Einfriedung gegen den Nachbargrund bedarf keiner Baubewilligung.

<sup>3)</sup> Bauliche Herstellungen, die keine Gebäude oder Einfriedungen zum Gegenstand haben, bedürfen (nach der Bauordnung für Niederösterreich) keiner Baubewilligung. Siehe auch § 83.

<sup>4)</sup> Die Ausnahmen beziehen sich nur auf die Zuständigkeit, nicht auf die Notwendigkeit der Erwirkung einer Baubewilligung. Siehe hiezu auch die Erläuterungen zu § 29.

<sup>5)</sup> Jetzt der Bürgermeister.

<sup>6)</sup> Jetzt die Bezirkshauptmannschaft.

<sup>7)</sup> Siehe § 37 und die Anmerkungen hiezu.

pflichtig. Umschließung eines Grundes ist für den Begriff Einfriedung nicht erforderlich; die Bauordnung hat nur Einfriedungen in der Längsrichtung der Straße oder Gasse im Auge (VwGH. v. 14. 9. 1904, Slg. Nr. 2858/A).

20. Der Umstand, daß eine Einfriedung gegen eine im Regulierungsplan zwar vorgesehene, zur Zeit der Bauverhandlung aber noch nicht ausgebaute und dem öffentlichen Verkehr noch nicht übergebene Straße gerichtet ist, begründet nicht deren Bewilligungspflicht (VwGH. v. 10. 2. 1915, Slg. Nr. 10.751/A).

21. Die Herstellung einer Einfriedung ist auch dann konsensbedürftig, wenn sie an Stelle einer schon bestehenden errichtet wird (VwGH. v. 8. 7. 1899, Slg. Nr. 13.072).

22. Eine wesentliche und daher konsenspflichtige Ausbesserung einer gegen die Straße gerichteten Einfriedung liegt nur dann vor, wenn die konstruktiven Hauptbestandteile derselben, also bei einem Zaune dessen tragendes Gerippe (Ständer, Querbalken, Sockel), ausgewechselt werden (VwGH. v. 5. 12. 1905, Slg. Nr. 3989/A).

23. Eine bewilligungspflichtige Auswechslung der konstruktiven Hauptbestandteile einer gegen eine öffentlichen Gasse gelegenen Einfriedung liegt auch dann vor, wenn nur einzelne, morsch gewordene Zaunsäulen, mit neuen, in die Erde eingerammten Zaunsäulen in Verbindung gebracht werden, hingegen nicht, wenn sämtliche Staketten ausgewechselt werden (VwGH. v. 5. 3. 1915, Slg. Nr. 10.789/A).

24. Auch ein Holzbau, wenn er nicht übertragbar, sondern in fester Verbindung mit dem Boden hergestellt werden soll, ist als ein Bau anzusehen, auf welchen die Bestimmungen der Bauordnung Anwendung finden (VwGH. v. 17. 2. 1906, Slg. Nr. 4189/A, zur BO. für Prag).

<sup>8)</sup> Zum Begriff Nachbar (Anrainer) und dessen Rechtsstellung siehe die Anmerkungen zu § 24.

<sup>9)</sup> Selbst wenn sie mit keiner Bauführung (Durchführung technischer Maßnahmen) verbunden sind.

Baulichkeiten, für welche eine Anzeige genügt.

**§ 17. (1) Ausbesserungen und Abänderungen geringerer Art sind vor Beginn derselben ohne Einholung einer Baubewilligung dem Gemeindevorsteher<sup>1)</sup> schriftlich anzuzeigen.**

**(2) Diesem bleibt es jedoch vorbehalten, erforderlichenfalls die Ausführung dieser Ausbesserungen und Abänderungen von der Vorlage und Genehmigung des Planes abhängig zu machen<sup>2)</sup>.**

<sup>1)</sup> Jetzt Bürgermeister.

<sup>2)</sup> Die Abgrenzung der bewilligungspflichtigen von den bloß anzeigepflichtigen Bauführungen ergibt sich aus dem Gesetz und ist nicht in das Ermessen der Behörde gestellt. Mangels einer diesbezüglichen Vorschrift bedarf die Bauanzeige nicht des Nachweises der Zustimmung des Grundeigentümers. Die Bestimmung über die Verpflichtung zur Erstattung einer Bauanzeige ist eine Ordnungsvorschrift, deren Nichtbeachtung Verwaltungsstrafe nach sich ziehen kann. Durch eine Bauanzeige wird das Recht zur Bauführung nicht erst erworben. Dieses Recht ergibt sich vielmehr bereits aus der Eigentumsordnung des bürgerlichen Rechtes (Baufreiheit), in welche zwar durch die Bestimmungen über die Bewilligungspflicht gewisser Bauführungen, nicht aber durch die Bestimmungen über die Anzeigepflicht eingegriffen wird. Daher ist auch die Kenntnissnahme einer Bauanzeige kein Bescheid, hindert aber andererseits die Baubehörde nicht, eine bewilligungspflichtige Bauführung einzustellen. Siehe auch § 4 Abs. 1 Z. 2 des Gesetzes über Bausperren im Anhang 4.

**§ 17. 1.** Wurden anzeigepflichtige Ausbesserungen bzw. Abänderungen ohne vorherige Anzeige in Angriff genommen, so kann die Baubehörde, wenn sie die Vorlage und die Genehmigung des Bauplanes als notwendig findet, die Fortsetzung der Bauführung untersagen (VwGH. v. 11. 5. 1916, Slg. Nr. 11.397/A, zur BO. für Böhmen).

2. Eine Verpflichtung zur nachträglichen Erstattung einer Anzeige über bereits durchgeführte Bauabänderungen besteht nicht, wenn der Zweck der Anzeige bereits auf andere Weise erreicht wurde, jedoch kann die Unterlassung Anlaß zur Bestrafung sein (VwGH. v. 5. 5. 1938, Slg. Nr. 1876/A, zur BO. für Wien).

3. Die Kenntnissnahme der Bauanzeige ist mangels eines rechtsfeststellenden oder rechtsgestaltenden Inhaltes kein Bescheid im Sinne des AVG. In diesem Verfahren kommt nur dem Einschreiter, nicht aber auch dem Eigentümer Parteistellung zu (VwGH. v. 27. 11. 1956, Slg. Nr. 4217/A, zur BO. für Wien).

Baulichkeiten<sup>1)</sup>, für welche eine Anzeige nicht notwendig ist.

**§ 18. Für Aushesserungen einzelner schadhafter Gegenstände, wodurch der allgemeine Baustand keine Änderung erleidet, ist eine Anzeige nicht erforderlich.**

<sup>1)</sup> Hier handelt es sich nicht um Baulichkeiten, sondern um Bauführungen. Siehe auch § 4 Abs. 1 Z. 2 des Gesetzes über Bausperren im Anhang 4.

Belege des Gesuches um Baubewilligung<sup>1)</sup>.

**§ 19. Bei Neu-, Zu- und Umbauten, bei Einfriedungen sowie bei wesentlichen Aushesserungen und Abänderungen (§ 16) hat der Bauwerber ein schriftliches Gesuch um Baubewilligung unter Nachweisung seines Eigentumes oder Benützungrechtes auf den Baugrund sowie den Bauplan zur Prüfung und Genehmigung dem Gemeindevorsteher<sup>2)</sup> vorzulegen. Gesuche um Baubewilligung, die im Namen dritter Personen überreicht werden<sup>3)</sup>, müssen mit der Vollmacht und bezüglich der nicht eigenberechtigten Personen mit der Ermächtigung ihrer gesetzlichen Vertreter versehen sein<sup>4)</sup>.**

<sup>1)</sup> Siehe hiezu auch § 23 und § 97.

<sup>2)</sup> Jetzt Bürgermeister.

**§ 18. 1.** Wenn ein Mieter ohne Zustimmung des Hauseigentümers eine nicht genehmigungspflichtige Herstellung vorgenommen hat, kann der Hauseigentümer die Abhilfe gegen ein eigenmächtiges Vorgehen des Mieters nur im gerichtlichen Wege erwirken (VwGH. v. 22. 1. 1926, Slg. Nr. 14.120/A, zur BO. für Wien).

**§ 19. 1.** Ein behördlicher Auftrag (zur Vornahme baulicher Maßnahmen) enthebt nicht von der Verpflichtung, für den Bau die behördliche Bewilligung zu erwirken (VwGH. v. 25. 11. 1891, Slg. Nr. 6267, zur BO. für Lemberg).

**2.** Die Baugenehmigung ist ein antragsbedürftiger Verwaltungsakt, der nur dann rechtmäßig ist, wenn ein auf seine Erlassung gerichteter, von einer hiezu legitimierten Partei gestellter Antrag vorliegt (VwGH. v. 16. 7. 1947, Slg. Nr. 134/A).

**3.** Durch die Mitunterfertigung des Baugesuches wird die Zustimmung des Grundeigentümers hinlänglich nachgewiesen (VwGH. v. 1. 4. 1909, Slg. Nr. 6644/A, zur BO. für Wien).

**4.** Die Zustimmung des Grundeigentümers ist im allgemeinen nur ein Beleg des Bauansuchens (VwGH. v. 3. 3. 1959, Slg. Nr. 4894/A).

<sup>3)</sup> Das subjektive Baurecht erfließt aus dem Eigentum am Baugrund. Daher kann um Baubewilligung nur der Grundeigentümer, ein Dritter nur mit Zustimmung des Eigentümers ansuchen. Fehlt dessen Zustimmung, so ist der Bauwerber gemäß § 13 Abs. 3 AVG. zur Beibringung des Nachweises der Zustimmung des Grundeigentümers aufzufordern. Wird der Nachweis nicht fristgerecht nachgebracht, ist das Bauansuchen als zur ordnungsgemäßen Behandlung ungeeignet bescheidmäßig zurückzuweisen.

<sup>4)</sup> Dieser Bestimmung ist durch die §§ 9 und 10 AVG. derogiert.

Inhalt des Bauplanes<sup>1)</sup>.

**§ 20. (1) Der in zwei Parien<sup>2)</sup> vorzulegende Bauplan hat zu enthalten:**

**1.** Die Situation des Baues nach allen Seiten, soweit sie zur richtigen Erkenntnis und Bestimmung der Stellung des Baues erforderlich ist; jedenfalls aber mit Darstellung der auf dem Bauplatze befindlichen Gebäude, der anstoßenden Häuser oder Gründe unter Angabe der Eigentümer derselben und der Hausnummern, ferner der angrenzenden Höfe, der gegenüberliegenden Straßen- oder Gassenlinien, dann der Breite und der Namen der angrenzenden Straßen und Gassen.

In dem Situationsplane ist auch das Niveau (Flächenhöhe) der Baustelle, der Straße, Gasse oder des Platzes, an welchen

**5.** Ergibt sich im Zuge des Verfahrens, daß die Zustimmung des Eigentümers zur Bauführung nicht vorliegt oder später weggefallen ist, ist die Zustimmung des Grundeigentümers nicht mehr ein bloßer Beleg, sondern Voraussetzung für die aufrechte Erledigung des Bauansuchens (VwGH. v. 17. 4. 1950, Slg. Nr. 2050/A).

**6.** Die Baubehörde ist nicht berechtigt, die Baubewilligung über ein Ansuchen zu erteilen, das nur von einzelnen Miteigentümern eines Baues oder Grundes eingebracht wurde, auch wenn die Gesuchssteller die Mehrheit darstellen (VwGH. v. 1. 3. 1934, Slg. Nr. 17.904/A, und v. 5. 10. 1954, Slg. Nr. 3513/A).

**7.** Die Zustimmung des Grundeigentümers muß, da die Erteilung der Baubewilligung ein konstitutiver Verwaltungsakt ist, im Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung vorliegen (VwGH. v. 21. 2. 1961, Zl. 1567/60).

**§ 20. 1.** Die Verpflichtung des Bauwerbers hinsichtlich der Art und der Ausfertigung der Baupläne besteht nur gegenüber der Baubehörde; Mängel der Baupläne berechtigen die Anrainer zur Bemängelung des Verfahrens nur dann, wenn sie infolge dieser Mängel außerstandegesetzt werden, sich über die Art und

die Baustelle gelegen ist, und die Lage der Haustorschwellen aller in der Situation angegebenen Nachbargebäude und, falls es sich um einen Bau in der Nähe eines Flusses handelt, der bekannte höchste Wasserstand und die Entfernung des Gebäudes vom Ufer anzugeben.

2. Die Grundrisse und den Durchschnitt aller Geschosse des Gebäudes samt Keller und Dachboden unter Ersichtlichmachung der Deckenkonstruktion aller Geschosse und der Verankerung (Schließenplan). In dem Kellerplane müssen die Hauskanäle und Wasserläufe, Senk- und Düngergruben, die Jauchenbehälter und der Brunnen, wenn ein solcher beantragt wird, dann der in der Straße oder Gasse vorbeiführende Hauptkanal, in welchen die Hauskanäle einmünden sollen, mit den bezüglichen Profilen gehörig dargestellt werden<sup>1)</sup>.

In dem Dachbodenplane ist das sämtliche Dachbodenmauerwerk sowie das System der Bodenabteilung ersichtlich zu machen.

3. Die Fassade des Gebäudes.

4. Die Darstellung von Eisenkonstruktionen.

(2) Besondere Konstruktionen sind jedoch in größerem Maßstabe im Detail genau darzustellen und ist die Berechnung über deren Tragfähigkeit beizusetzen<sup>4)</sup>.

<sup>1)</sup> Siehe hiezu §§ 23, 81 und 97 der BO. und § 55 Reichsgaragenordnung im Anhang 7.

<sup>2)</sup> Siehe hiezu § 29 Abs. 2 und § 33 Abs. 1.

<sup>3)</sup> Fassung nach dem Gesetz, LGBl. Nr. 132/1922.

<sup>4)</sup> Die Baupläne müssen überdies die Namen und die Anschriften der Anrainer (Nachbarn) und der sonstigen Beteiligten aufweisen. Siehe hiezu § 24 und die Anmerkungen hiezu.

#### Maßstab der Pläne<sup>1)</sup>.

§ 21. (1) Die Situationspläne sind nach dem Maßstabe von 1:250 der natürlichen Größe und die Niveaupläne bezüglich der Längen nach dem oben angegebenen Maßstabe und bezüglich

den Umfang der Bauführung, somit über die Einflußnahme auf ihre Rechte zu informieren (VwGH. v. 17. 12. 1915, Slg. Nr. 11.165, und v. 18. 1. 1963, Zl. 2027/61).

2. Der Mangel eines Bauplanes, der nicht auch die Lage des Bauplatzes und des unmittelbar angrenzenden Gebietes zur Darstellung bringt, ist kein wesentlicher, wenn bei der Lokalverhandlung den Kommissionsmitgliedern genügend Gelegenheit geboten war, an Ort und Stelle die Situation des Bauplatzes sicherzustellen (VwGH. v. 22. 11. 1929, Slg. Nr. 559/A, zur BO. für das Burgenland).

der Höhen nach dem Maßstabe von 1:50 anzufertigen. Bei den Grundrissen, Fassaden und Durchschnitten ist der Maßstab von 1:100 anzunehmen.

(2) Die Detail- oder Konstruktionspläne müssen in einem der möglichsten Deutlichkeit entsprechenden größeren Maßstabe angefertigt werden.

<sup>1)</sup> Siehe hiezu § 23 und § 97.

#### Unterfertigung des Bauplanes.

§ 22. Der Bauplan muß von dem Bauführer<sup>1)</sup> und, falls eine andere Person als Verfasser des Planes bezeichnet wird, auch von diesem, dann von dem Bauwerber (§ 19) unterfertigt werden.

<sup>1)</sup> Siehe hiezu § 40.

Erleichterung der Erfordernisse der §§ 19, 20 und 21.

§ 23. Bezüglich der im § 19 enthaltenen Erfordernisse zum Ansuchen um Baubewilligung bei Ausbesserungen und Abänderungen<sup>1)</sup>, dann bezüglich der Bestimmungen der §§ 20 und 21, wenn es sich um ganz einfache Bauten handelt<sup>2)</sup>, können beim Vorhandensein besonders berücksichtigungswerter Lokalverhältnisse von Fall zu Fall, unbeschadet der Wesenheit und vorbehaltlich der Ergebnisse des Lokalaugenscheines, vom Gemeindevorsteher<sup>3)</sup> jene Erleichterungen zugestanden werden, welche im § 97 des VIII. Abschnittes dieser Bauordnung enthalten sind und über erfolgte behördliche Bewilligung für einzelne Gemeinden oder Teile derselben oder auch für isolierte Bauten angewendet werden können.

<sup>1)</sup> Hier handelt es sich um wesentliche Ausbesserungen und Abänderungen, welche zufolge § 16 Abs. 3 einer Baubewilligung bedürfen.

<sup>2)</sup> Hier handelt es sich um Neu-, Zu und Umbauten, welche zufolge § 16 Abs. 1 einer Baubewilligung bedürfen.

<sup>3)</sup> Jetzt Bürgermeister.

§ 22. 1. Bauwerber (Bauherr) ist derjenige, in dessen Auftrag und für dessen Rechnung der Bau ausgeführt werden soll; Bauführer derjenige, der im fremden Auftrag und für fremde Rechnung als Unternehmer ein Bauwerk herstellt (VwGH. v. 7. 6. 1955, Zl. 532/53, und v. 6. 2. 1957, Slg. Nr. 4268/A).

Lokalaugenschein und Protokollaufnahme<sup>1)</sup>.

§ 24. Zur Erhebung der Lokalverhältnisse ist von dem Gemeindevorsteher<sup>2)</sup> vor der Erteilung der Baubewilligung ein Augenschein<sup>3)</sup> im Beisein des Bauherrn<sup>4)</sup> oder dessen Bevollmächtigten und des Bauführers<sup>4)</sup> vorzunehmen, wozu auch zwei Mitglieder der Gemeindevertretung<sup>5)</sup>, ein bei dem Bau nicht beteiligter erprobter Bauverständiger<sup>6)</sup>, die Anrainer<sup>7)</sup> sowie alle übrigen Beteiligten<sup>8)</sup>, so oft es sich um einen neuen Bau oder um eine ihre Rechte berührende Bauveränderung handelt, beizuziehen sind. Erforderlichenfalls ist auch ein Sanitätsorgan<sup>9)</sup> beizuziehen.

(2) Bei Bauten auf Gründen, welche dem Bauwerber nicht eigentümlich gehören, ist auch der Grundeigentümer zur Kommission vorzuladen.

(3) Bei diesem kommissionellen Augenschein sind die Baupläne einer sorgfältigen Prüfung mit Rücksicht auf die Bestimmungen dieser Bauordnung zu unterziehen, wobei auch darauf Rücksicht zu nehmen ist, daß kein Bau gestattet werde, welcher die Straße, die Gasse oder den Platz, wo er geführt wird, offenbar verunzieren würde<sup>10)</sup>.

§ 24. 1. Wenn die vom Bauführer ins Auge gefaßte Bestimmung einer Baulichkeit während der Bauverhandlung geändert oder erst ins Klare gestellt wird, ohne daß darum in der Beschaffenheit des Baues eine Änderung eintritt, so erscheint dies nicht als ein neues Bauansuchen und braucht es keiner neuen Bauverhandlung (VwGH. v. 4. 1. 1888, Slg. Nr. 3856).

2. Der Zweck der Bauverhandlung ist nicht darin zu erblicken, daß die Behörde in die Lage kommt, die öffentlichen Interessen von amtswegen zu wahren, sondern daß aus dem großen Kreis der möglichen Interessenten alle jene herangezogen und mit Parteienrechten ausgestattet werden sollen, deren Besitz etwaigen Rückwirkungen des Baues ausgesetzt ist (VwGH. v. 13. 11. 1907, Slg. Nr. 5486/A, zur BO. für Galizien).

3. Die Pflicht der Baubehörde gegenüber einem Bauvorhaben, das dem Gesetz nicht entspricht, beschränkt sich darauf, daß dem Bauwerber im Zuge der Bauverhandlung die obwaltenden Bedenken bekanntgegeben werden; zur Behebung dieser Bedenken geeignete Änderungen des Projektes ausfindig zu machen, ist die Baubehörde nicht verpflichtet (VwGH. v. 1. 4. 1909, Slg. Nr. 6644/A, zur BO. für Wien).

4. Die Eigenschaft als Anrainer in Bausachen ist dann anzuerkennen, wenn der Realbesitz wegen der geringen Entfernung von der Baustelle einer baulichen Rückwirkung durch Aus-

(4) Über diesen Lokalbefund ist ein Protokoll<sup>11)</sup> zu verfassen, in welchem auch die gegen die Bauführung etwa vorgebrachten Einwendungen, beziehungsweise der hierüber eventuell erzielte Vergleich und sonstige etwa vereinbarte Bedingungen bezüglich der Zulässigkeit des Baues aufzunehmen sind<sup>12)</sup>.

<sup>1)</sup> Diese Gesetzesstelle enthält Vorschriften über die Durchführung des Ermittlungsverfahrens bei der Behandlung eines Ansuchens um Erteilung einer Baubewilligung. Für die Durchführung des Ermittlungsverfahrens sind zufolge § 39 Abs. 1 AVG. die Verwaltungsvorschriften maßgebend. Dennoch haben die Bestimmungen dieses Paragraphen durch die Verwaltungsverfahrensgesetze des Jahres 1925 mehrfache Änderungen erfahren. Dies gilt insbesondere für die Rechtsstellung der „Anrainer sowie aller übrigen Beteiligten“ und für die Beweisaufnahme. (Siehe hiezu die Anm. 6 bis 10). Die Durchführung eines Augenscheines ist dann nicht erforderlich, wenn auch ohne einen solchen der maßgebliche Sachverhalt zweifelsfrei festgestellt werden kann. Hinsichtlich der in dieser Gesetzesstelle zwingend vorgeschriebenen mündlichen Verhandlung gelten derzeit die Bestimmungen der §§ 40 bis 44 AVG.

führung des Bauprojektes ausgesetzt ist oder an die Baustelle unmittelbar angrenzt (VwGH. v. 22. 11. 1932, Slg. Nr. 17.362/A, zur BO. für Klagenfurt).

5. Als Anrainer (eines projektierten Schweinestalles) im Sinne des § 24 sind auch jene Personen zu betrachten, deren Grundstück zwar nicht unmittelbar an den Baugrund stößt, die aber nichtsdestoweniger etwaigen belästigenden Geruchseinwirkungen vom Baugrund aus ausgesetzt sind (BGH. v. 5. 6. 1935, Slg. Nr. 528/A).

6. Als Eigentümer (und somit als Anrainer) ist nicht nur derjenige anzusehen, der als solcher im Grundbuch eingetragen ist, sondern auch derjenige, der das Eigentum auf Grund eines Rechtstitels erlangt hat, durch den, unabhängig von der Einverleibung des Eigentumsrechtes im Grundbuch, Eigentum erworben wird. Als solche Titel kommen sowohl privatrechtliche (außerbücherliche Ersitzung, Einantwortung der Erbschaft, Zuschlag in der Zwangsversteigerung) als auch öffentlich-rechtliche Titel (Enteignung) in Betracht. Dem Eigentümer gleichgestellt ist nur der Inhaber eines Baurechtes nach dem Gesetz vom 26. 4. 1912, RGBl. Nr. 86, (VwGH. v. 16. 1. 1952, Slg. Nr. 2415/A).

7. Nicht als Eigentümer anzusehen ist der Rückstellungsberechtigte vor tatsächlicher Rückstellung der Liegenschaft

- 2) Jetzt Bürgermeister.
- 3) Im Sinne des § 54 AVG.
- 4) Siehe hiezu das Erk. 1. zu § 22.
- 5) Baubehörde I. Instanz ist der Gemeindevorstand (siehe die Anm. 1 zu § 11). Der Gemeindevorstand besteht aus dem Bürgermeister, dem Vizebürgermeister und mindestens 2 geschäftsführenden Gemeinderäten. Dieser Bestimmung ist daher durch die Änderung des n.ö. Gemeinderechtes derogiert.
- 6) Zuzufolge § 52 AVG. sind, wenn die Aufnahme eines Beweises durch Sachverständige notwendig ist, die der Baubehörde beigegebenen oder zur Verfügung stehenden amtlichen Sachverständigen (Amtssachverständigen) beizuziehen. Nur wenn solche nicht zur Verfügung stehen oder es mit Rücksicht auf die Besonderheit des Falles geboten erscheint, kann die Behörde ausnahmsweise andere geeignete Personen als Sachverständige heranziehen.
- 7) Anrainer (Nachbar) ist nur der Eigentümer einer benachbarten Liegenschaft. Als benachbart ist jede Liegenschaft anzusehen, auf welche der geplante Bau oder dessen konsensgemäße

(VwGH. v. 19. 6. 1950, Slg. Nr. 1549/A) oder der Superädifikats-eigentümer (VwGH. v. 10. 7. 1956, Zl. 2559/2560/55).

8. Im Baubewilligungsverfahren besitzt nicht nur der Eigentümer eines unmittelbar angrenzenden Grundstückes, sondern auch die Eigentümer des dem zu verbauenden Grundstück gegenüberliegenden, durch eine öffentliche Verkehrsfläche getrennten Grundstückes Parteistellung (VwGH. v. 28. 6. 1954, Slg. Nr. 3458/A).

9. Das Eigentum an einer öffentlichen Verkehrsfläche begründet nicht die Rechtsstellung eines Nachbarn (VwGH. v. 23. 11. 1955, Slg. Nr. 3891/A).

10. Ebensowenig das Eigentum an einem Geschäftsportal (VwGH. v. 10. 7. 1956, Zl. 2559/2560/55).

11. Oder an einer unter dem Bauplatz liegenden Wasserleitung (VwGH. v. 24. 3. 1959, Slg. Nr. 4921/A).

12. Das Stromversorgungsunternehmen ist bei Errichtung einer Lichtreklame nicht Partei des Baubewilligungsverfahrens (VwGH. v. 9. 7. 1956, Slg. Nr. 4404/A).

13. Der Mieter in einem durch Zu- oder Umbau zu verändernden Haus hat keinen Anspruch, im Bauverfahren als mitbeteiligt im Sinne des § 8 AVG. beigezogen zu werden (VwGH. v. 4. 4. 1929, Slg. Nr. 15.599/A und v. 13. 6. 1950, Slg. Nr. 1513/A).

14. Das Recht des Nachbarn auf Parteiengehör setzt voraus, daß bei der Bauverhandlung die vorgeschriebenen Baupläne vor-

Benutzung nachteilige Wirkungen erwarten läßt. Die Ladung der Nachbarn hat unter Verwendung des Formulars Nr. 15 der Verwaltungsformularverordnung, BGBl. Nr. 219/1951, zu erfolgen. Hinsichtlich der Rechtsstellung der Nachbarn siehe die Anm. und die Erk. zu § 25.

9) Unter den Beteiligten im Sinne dieser Gesetzesstelle sind nicht die im § 8 AVG. angeführten Personen zu verstehen, sondern diejenigen Parteien, die zwar nicht Nachbarn im Sinne des Gesetzes sind, welche jedoch einen Rechtsanspruch auf Beziehung zur mündlichen Verhandlung auf Grund anderer gesetzlicher Bestimmungen besitzen. Hiezu gehören zufolge § 18 Bundesstraßengesetz der Bund (die Bundesstraßenverwaltung) und zufolge § 24 Abs. 2 und 3 n.ö. Landes-Straßerverwaltungsgesetz (LGBl. Nr. 100/1956) die Landesstraßenverwaltungen.

Unter den „Beteiligten“ im Sinne dieser Gesetzesstelle hat der Gesetzgeber aber offenbar auch andere Behörden verstanden, die zur Wahrung öffentlicher Interessen berufen sind, die durch das Bauvorhaben berührt werden können. Als solche kommen u. a. die Eisenbahnbehörden, die Wasserrechtsbehörden und die Luftfahrtsbehörden in Betracht. Die Verständigung dieser Behörden

liegen und daß die Partei gegenüber den Ergebnissen des Gutachtens der Sachverständigen ihre Rechte wahrnehmen kann, weil die Feststellung der Sachverständigen einen Bestandteil der Tatbestandserhebung bildet (VwGH. v. 5. 10. 1926, Slg. Nr. 14.457/A).

15. Ein Anrainer, der an der Sache nur wegen eines rechtlichen Interesses, nicht wegen eines Rechtsanspruches (§ 8 AVG.) beteiligt ist, kann die Baubewilligung vor dem VwGH. nur wegen Verfahrensmangels oder wegen mangelhafter Tatbestandsfeststellung, keineswegs aber wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung anfechten (VwGH. v. 21. 3. 1929, Slg. Nr. 15.582/A). (Offensichtlich unrichtig).

16. Unter den Beteiligten im Sinne des § 24 sind nur diejenigen Personen zu verstehen, welche eine Rückwirkung der baubehördlichen Maßnahmen auf ihre individuellen Rechte zu behaupten vermögen, und zwar auf solche, welche nach Maßgabe der Bestimmungen der Bauordnung zur Verhandlung kommen können (VwGH. v. 23. 11. 1911, Slg. Nr. 8562/A).

17. Die Zustellung der Ladung der Eigentümer einer Realität kann in Anbetracht der gesetzlichen Vertretungsbefugnis des Ehemannes an diesen mit Rechtsunwirksamkeit für die mitbesitzende Gattin erfolgen, ebenso die Zulassung des Gatten zur Verhandlung (VwGH. v. 2. 7. 1876, Slg. Nr. 9823).

18. Die im § 1258 ABGB. vorgesehene Präsumption der Bevollmächtigung besteht nur zugunsten des Ehegatten im Verhältnis

von der Durchführung der mündlichen Bauverhandlung dient den im § 39 Abs. 2 AVG. verankerten Erfordernis der möglichsten Zweckmäßigkeit, Raschheit, Einfachheit und Kostenersparnis bei Durchführung eines Ermittlungsverfahrens. Als Parteien oder Beteiligte eines Verwaltungsverfahrenes kommen jedoch andere Behörden niemals in Betracht. Hinsichtlich der Rechtsstellung anderer Behörden und Ämter bei Durchführung eines Verwaltungsverfahrenes siehe Krzizek: Das öffentliche Nachbarrecht (Verlag Manz, 1959), S. 169 ff.

<sup>9)</sup> Sieh hiezu die Anm. 6.

<sup>10)</sup> Siehe hiezu die Verordnung über die Baugestaltung im Anhang 5.

<sup>11)</sup> Nach den Bestimmungen des § 44 AVG.

<sup>12)</sup> Das Gesetz sieht vor, daß die Verhandlungsschrift bereits die Bedingungen (richtig: Auflagen) der vorgesehenen Baubewilligung zu enthalten hat. Es besteht jedoch kein Anstand, auch andere Auflagen, die bei der mündlichen Verhandlung nicht erörtert wurden, in den Baubewilligungsbescheid aufzunehmen. In einem solchen Falle ist es jedoch notwendig, daß den Parteien des Verfahrens Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben wird (§ 45 Abs. 3 AVG.).

zu seiner Ehegattin; dagegen bedarf diese zur Vertretung des Ehegatten einer Vertretungsvollmacht (VwGH. v. 30. 1. 1914, Slg. Nr. 10.047/A).

19. Ordnungsgemäß geladen ist der Nachbar nur dann, wenn er von der mündlichen Verhandlung persönlich verständigt wurde; die bloße Ladung durch öffentliche Bekanntmachung löst die Rechtsfolgen des § 42 AVG. nicht aus (VwGH. v. 12. 5. 1952, Slg. Nr. 2536/A).

20. Sind mehrere Personen Eigentümer einer Liegenschaft, ist jeder Miteigentümer zu laden. Die Ladung eines Miteigentümers ist nur dann ausreichend, wenn er mit der Verwaltung der Liegenschaft betraut ist. Die Vollmacht zur Verwaltung eines Hauses reicht zur Empfangnahme einer Ladung zur mündlichen Verhandlung aus (VwGH. v. 30. 10. 1925, Slg. Nr. 14.008/A).

21. Eine offenbare Verunstaltung liegt dann vor, wenn dort, wo die geschlossene Bauweise unbestritten besteht, ein Gebäude nicht in die Straßenregulierungslinie herangerückt und dadurch für nicht absehbare Zeit die Feuermauer der anschließenden Häuser, statt durch den Straßenfrontbau dem Anblick entzogen zu werden, ungedeckt bleibt (VwGH. v. 25. 2. 1926, Slg. Nr. 14.167/A).

Verfahren über die vorgebrachten Einwendungen<sup>1)</sup>.

§ 25. (1) Werden von den Nachbarn oder anderen Beteiligten<sup>2)</sup> Einwendungen gegen den Bau vorgebracht, so ist vorerst ein gütlicher Ausgleich<sup>3)</sup> derselben zu versuchen. Gelingt dieser nicht und stützen sich die von den Interessenten erhobenen Einsprüche nicht auf deren Privatrechte, so hat der Gemeindevorsteher<sup>4)</sup> darüber zu erkennen.

(2) Sind die Einwendungen jedoch privatrechtlicher Natur<sup>5)</sup>, so kann die Baubewilligung, wenn keine öffentlichen Rücksichten entgegenstehen, nur insoweit erteilt werden, als hiedurch die erhobenen Privatrechtsansprüche nicht gefährdet werden; bezüglich dieser jedoch ist sie auf die Erklärung zu beschränken, daß die beantragte Bauführung in öffentlicher Rücksicht zulässig sei, und es sind die streitenden Teile auf den Rechtsweg zu weisen.

(3) Die privatrechtlichen Einwendungen<sup>6)</sup>, deren Austragung dem Zivilrechtswege vorbehalten wird, sind in der Eriedigung ausdrücklich anzuführen.

(4) Dem Zivilgerichte steht die Entscheidung der Frage zu, ob mit dem in öffentlicher Beziehung als zulässig erkanntem Bau bis zur Austragung des Rechtsstreites innezuhalten sei oder ob und unter welchen Beschränkungen mit der Bauführung inzwischen begonnen werden könne (§ 340 ff. ABGB.)<sup>7)</sup>.

§ 25. 1. Parteiansprüche, die bei der Bankkommission nicht vorgebracht oder nicht aufrechterhalten worden sind, können nach den Bestimmungen der Bauordnung über das bei der Baukommissionsverhandlung einzuhaltende Verfahren im späteren Verfahren nicht mehr geltend gemacht werden (VwGH. v. 23. 5. 1914, Slg. Nr. 10.273/A).

2. Einwendungen müssen spezialisiert werden. Ein nur allgemein erhobener Protest gegen ein Bauvorhaben verpflichtet die Baubehörde nicht, zu untersuchen, ob durch das Projekt ein subjektives Recht der den Einspruch erhebenden Partei verletzt werden könne (VwGH. v. 9. 2. 1909, Slg. Nr. 6515/A).

3. Der Grundeigentümer hat kraft seines Eigentumsrechtes noch nicht die selbständige Baubefugnis, er darf nur nach erwirkter Baubewilligung bauen; die Baubewilligung ist nicht zu erteilen, wenn öffentliche Interessen entgegenstehen. Zu den öffentlichen Interessen im Sinne der §§ 25 und 38 gehören in erster Linie Interessen des Gesamtstaates (VwGH. v. 7. 6. 1916, Slg. Nr. 11.435/A).

4. Nachbarrechtliche Einwendungen öffentlich-rechtlicher Natur gegen die Zulässigkeit eines Baues oder gegen die Widmung eines Grundes als Bauplatz können nur auf Grund von baurechtlichen, gleichzeitig auch nachbarrechtlichen Interessen



1) Im Verfahren über die Erteilung einer Baubewilligung besitzt der Nachbar das Recht, gegen das Vorhaben Einwendungen zu erheben, sofern durch die Ausführung seine subjektiven Rechte verletzt werden. Eine Einwendung des Nachbarn im Sinne der Vorschriften über die Erteilung der Baubewilligung liegt nur dann vor, wenn vom Nachbar die Verletzung eines Rechtes behauptet wird. Eine Einwendung, die eine solche Behauptung nicht enthält, ist keine dem Gesetz entsprechende Einwendung; sie ist als unzulässig zurückzuweisen (VwGH. v. 6. 3. 1957, Zl. 1078/56). Gehört das Recht, dessen Verletzung der Nachbar behauptet, dem Privatrecht an, so liegt eine privatrechtliche Einwendung vor. Hat die Einwendung dagegen ihren Rechtsgrund im öffentlichen Recht, dann handelt es sich um eine öffentlich-rechtliche Einwendung (VwGH. v. 7. 6. 1955, Zl. 2547/53). Ein subjektives öffentliches Recht, dessen Verletzung die Erteilung einer Baubewilligung rechtswidrig macht, begründen nur diejenigen Bestimmungen der Bauordnung und sonstiger bau-rechtlicher Vorschriften, die nicht nur dem öffentlichen Interesse, sondern auch dem Interesse der Nachbarschaft dienen. Fehlt bei einer Einwendung jeder Hinweis auf die Verletzung eines aus der Privatrechtsordnung erließenden Rechtes, ist die Einwendung keine privatrechtliche, sondern eine öffentlich-rechtliche (VwGH. v. 10. 5. 1955, Slg. Nr. 3735/A).

Die gesetzlichen Bestimmungen über die Behandlung der Ein-dienenden Bestimmungen der Bauordnung erhoben werden (VwGH. v. 6. 11. 1933, Slg. Nr. 17.743/A, zur BO. für Graz).

5. Die Bewilligung für einen aus öffentlichen Rücksichten als unzulässig erkannten Bau ist auch dann zu versagen, wenn die Anrainer einen privatrechtlichen Anspruch auf die Ausführung des Baues haben; die Folgen der durch das verwaltungsrechtliche Verbot verursachten Unmöglichkeit, die privatrechtliche Verbindlichkeit zu erfüllen, sind von den Gerichten zu beurteilen (VwGH. v. 23. 1. 1925, Slg. Nr. 13.737/A, zur BO. für Steiermark).

6. Die Einwendung, es werde durch einen projektierten Vorbau ein Grundstück des Einspruchswerbers in Anspruch genommen, ist privatrechtlich (VwGH. v. 4. 2. 1909, Slg. Nr. 6504/A).

7. Eine durch den Bau eintretende Entwertung des Grund- oder Hausbesitzes in der Nachbarschaft ist kein gesetzlicher Grund, den Baukonsens zu verweigern (VwGH. v. 4. 1. 1888, Slg. Nr. 3856).

8. Für gehörige Licht- und Luftzufuhr in einem Wohnhaus ist nach den Bestimmungen der Bauordnung durch Freilassung entsprechender Flächen auf dem eigenen Baugrund Sorge zu tragen (VwGH. v. 12. 10. 1905, Slg. Nr. 3821/A).

9. Ein subjektiver nachbarrechtlicher Anspruch auf Wahrung der Licht- und Luftzufuhr gegenüber einer nachbarrechtlichen Ausführung ist der Bauordnung unbekannt. Die Verweisung

wendungen der Nachbarn erfordern eine Qualifikation des Vorbringens dahin, ob es sich überhaupt um eine Einwendung handelt, falls diese Voraussetzung gegeben ist, ob eine öffentlich-rechtliche oder eine privatrechtliche Einwendung vorliegt, weil von dieser Qualifikation die weitere Behandlung der vorgebrachten Einwendung abhängt (VwGH. v. 6. 3. 1957, Zl. 539/56). Während hinsichtlich der privatrechtlichen Einwendungen die Streitteile auf den Zivilrechtsweg zu verweisen sind, ist über vorgebrachte öffentlich-rechtliche Einwendungen eine Sachentscheidung zu treffen. Hierbei ist jedoch zu beachten, daß es auch Einwendungen gibt, die sowohl öffentlich-rechtliche als auch privatrechtliche Einwendungen sein können. Ein solcher Fall ist immer dann gegeben, wenn der Nachbar behauptet, durch die Ausführung in einem subjektiven Recht verletzt zu sein und dieses Recht sowohl im bürgerlichen Recht als auch im öffentlichen Recht begründet ist. Eine solche Einwendung ist z. B. die Einwendung der Unzulässigkeit der Ausführung an der Grundgrenze wegen des Bestandes von Öffnungen in der Feuermauer (VwGH. v. 19. 9. 1956, Zl. 2604/55 und 2/56) und die Einwendung der Unzulässigkeit der Ausführung wegen zu erwartender Immissionen (VwGH. v. 8. 6. 1961, Zl. 1974/60). Bei einer solchen Einwendung sind die Streitteile, soweit die Einwendung privatrechtlicher Natur ist, auf den Zivilrechtsweg zu verweisen, während über die gleiche Einwendung, soweit sie öffentlich-rechtlicher Natur ist, abzusprechen ist.

einer deshalb erhobenen Einwendung des Anrainers auf den ordentlichen Rechtsweg ist begründet (VwGH. v. 23. 5. 1914, Slg. Nr. 10.274/A).

10. Die Frage, ob jemandem die wider eine Ausführung angewendeten Fensterrechte tatsächlich gebühren, gehört als eine rein privatrechtliche auf den Rechtsweg (VwGH. v. 17. 3. 1886, Slg. Nr. 2969).

11. Die Einwendung des Anrainers, daß die vom Bauherrn in seinem Zubau geplanten Fenster den Grund des Anrainers entwerten würden, ist privatrechtlicher Natur, solange keine Bestimmung der Bauordnung in Betracht kommt, auf die die Einwendung gestützt werden kann (VwGH. v. 5. 1. 1933, Slg. Nr. 96/A).

12. Wenn die Baubehörde es unterlassen hat, eine Partei in ihren privatrechtlichen Einwendungen ausdrücklich auf den Zivilrechtsweg zu verweisen, so kann dadurch die Partei in ihren Rechten nicht verletzt werden, wenn nur die privatrechtlichen Einwendungen in der Erledigung angeführt sind und ausgesprochen ist, daß der Partei der Rechtsweg offenstehe (VwGH. v. 25. 1. 1934, Slg. Nr. 17.862/A).

13. Die erfolgte Einleitung der bergrechtlichen Enteignung eines Grundstückes behindert die Erteilung der Bewilligung zur

Auch hinsichtlich der öffentlich-rechtlichen Einwendungen ist zu beachten, daß die Baubehörde über derartige Einwendungen nur dann zu entscheiden hat, wenn mit ihnen die Verletzung eines aus der Bauordnung erfließenden subjektiven öffentlichen Rechtes behauptet wird. Handelt es sich dagegen um Einwendungen, die aus einer anderen Verwaltungsvorschrift z. B. aus der Gewerbeordnung oder dem Wasserrechtsgesetz erfließen, ist die Baubehörde zu einer Sachentscheidung gleichfalls nicht berufen, weil über derartige Einwendungen nur die zuständige Verwaltungsbehörde eine der Rechtskraft fähige Entscheidung treffen kann.

2) Hinsichtlich der „anderen Beteiligten“ siehe die Anm. 8 zu § 24. Da das Recht, Einwendung und in weiterer Folge Berufung zu erheben, nur den Parteien des Verfahrens (im Sinne des § 8 AVG.) zusteht, können Verwaltungsbehörden, die zur Wahrung ihrer Interessen dem Baubewilligungsverfahren beigezogen werden, niemals gegen das Bauvorhaben Einwendungen im Rechts-sinn erheben. Dieses Recht steht nur den Rechtsträgern (Bundesstraßenverwaltung, Landesstraßenverwaltungen) zu, die kraft eines eigenen Rechtsanspruches dem Verfahren in der Rechtsstellung einer Partei beigezogen werden.

3) Ein „Ausgleich“ kann niemals über subjektiv-öffentliche Rechte, sondern nur über Privatrechte erfolgen, da jene Vorschriften, aus welchen dem Nachbarn ein subjektives öffentliches Recht erfließt, nicht nur dem Interesse der Nachbarschaft, sondern

Errichtung eines Gebäudes auf diesem Grundstück nicht (VwGH. v. 15. 10. 1907, Slg. Nr. 5422/A).

14. Dem Bergbauberechtigten steht nicht das Recht zu, wegen allfälliger ihm etwa in Zukunft treffender Schadenersatzverpflichtungen die Verwendung der Oberfläche über dem ihm verliehenen Grubenfeld zu Bauzwecken zu untersagen (VwGH. v. 6. 3. 1908, Slg. Nr. 5798/A).

15. Einwendungen des Bergbauberechtigten gegen ein Bauvorhaben, welche die Kollision bergrechtlicher Befugnisse mit denen des Grundeigentümers zum Gegenstand haben, eignen sich im baurechtlichen Verfahren nur zum Versuch einer gütlichen Vereinbarung, nicht aber zur Austragung durch Entscheidung der Baubehörden (VwGH. v. 1. 7. 1908, Slg. Nr. 6100/A).

16. Ein Anrainer ist nur dann berechtigt, den Bauplan wegen Mangelhaftigkeit zu beanstanden, wenn dieser so weit geht, daß ihm hiedurch die Orientierung über Art und Inhalt des Bauvorhabens unmöglich ist (VwGH. v. 24. 4. 1902, Slg. Nr. 1017/A).

17. Ein Anrainer oder sonstiger Interessent, der nicht behauptet, auf die für ein projektiertes Bauwerk als Baustelle in Aussicht genommene Parzelle einen Rechtsanspruch zu haben, ist nicht legitimiert, gegen das Bauvorhaben die Einwendung zu

auch dem öffentlichen Interesse dienen und zwingendes Recht sind. Kommt über einen geltend gemachten privatrechtlichen Anspruch des Nachbarn mit dem Bauwerber eine Einigung zustande, so kann die Baubehörde dieses Übereinkommen in der Verhandlungsschrift und im Baubewilligungsbescheid beurkunden. Dadurch wird jedoch das Übereinkommen kein öffentlich-rechtlicher Vertrag, sondern bleibt ein privatrechtlicher Vertrag, über dessen Auslegung und Rechtswirkungen die Gerichte zu erkennen haben.

4) Jetzt Bürgermeister.

5) Hinsichtlich des Begriffes privatrechtlicher Einwendungen siehe die Ausführungen in Anm. 1.

6) Die hier in Betracht kommenden Bestimmungen des ABGB. lauten:

„§ 340. Wird der Besitzer einer unbeweglichen Sache oder eines dinglichen Rechtes durch Führung eines neuen Gebäudes, Wasserwerkes, oder andern Werkes in seinen Rechten gefährdet, ohne daß sich der Bauführer nach Vorschrift der allgemeinen

erheben, der Bauwerber habe sein Eigentums- oder Benützungsrecht an der Baustelle nicht nachgewiesen (VwGH. v. 6. 3. 1908, Slg. Nr. 5798/A).

18. Ein Anrainer ist nicht legitimiert, gegen ein Bauvorhaben aus dem Titel Einspruch zu erheben, daß hiedurch das Eigentum eines anderen Anrainers in Mitleidenschaft gezogen würde (VwGH. v. 1. 7. 1908, Slg. Nr. 6100/I).

19. Das zwischen dem Bauwerber und einer beteiligten Partei über deren privatrechtliche Einwendungen gegen das Bauvorhaben geschlossene Übereinkommen ist über Verlangen der Vertragspartner in der Entscheidung über das Baugesuch zu beurkunden; es kann aber, weil nicht im Belange der judizierenden Tätigkeit der Baubehörden gelegen, nicht als eine Bedingung des Baukonsenses vorgeschrieben werden (VwGH. v. 31. 12. 1915, Slg. Nr. 11. 193/A).

20. Der Umstand, daß eine Bestimmung als eine baubehördliche Bedingung für die Errichtung eines Baues in den Baukonsens aufgenommen wurde, verleiht ihr öffentlich-rechtlichen Charakter und läßt ihren privatrechtlichen Ursprung als Vereinbarung völlig in den Hintergrund treten (VwGH. v. 16. 3. 1932, Slg. Nr. 17.088/A. Offenbar unrichtig.)

21. Mängel der Ladung zur Bauverhandlung kann der Nachbar nicht mehr geltend machen, wenn er sich vorbehaltlos in die Verhandlung eingelassen hat (VwGH. v. 31. 12. 1907, Slg. Nr. 5617/A, v. 16. 12. 1952, Slg. Nr. 2785/A und v. 1. 2. 1957, Zl. 2104/56).

22. Vorschriften, die nicht nur dem öffentlichen Interesse,

Gerichtsordnung gegen ihn geschützt hat; so ist der Gefährdete berechtigt, das Verbot einer solchen Neuerung vor Gericht zu fordern, und das Gericht ist verbunden, die Sache auf das schnellste zu entscheiden.

§ 341. Bis zur Entscheidung der Sache ist die Fortsetzung des Baues von dem Gerichte in der Regel nicht zu gestatten. Nur bei einer nahen, offenbaren Gefahr, oder, wenn der Bauführer eine angemessene Sicherheit leistet, daß er die Sache in den vorigen Stand setzen, und den Schaden vergüten wolle, der Verbotslager dagegen in dem letztern Falle keine ähnliche Sicherstellung für die Folgen seines Verbotes leistet, ist die einstweilige Fortsetzung des Baues zu bewilligen.

§ 342. Was in den vorhergehenden Paragraphen in Rücksicht einer neuen Bauführung verordnet wird, ist auch auf die Niederreißen eines alten Gebäudes, oder andern Werkes anzuwenden.

Die damit im Zusammenhang stehende Bestimmung des Art. XXXVII EGZPO. lautet:

„Die dem Besitzer einer unbeweglichen Sache oder eines dinglichen Rechtes gemäß §§ 340 bis 342 ABGB. zustehende Berechtigung, das Verbot einer beabsichtigten Bauführung vor Gericht zu fordern, hat nicht mehr statt, wenn der Bauführer nach Inhalt der für die Bauführungen geltenden Vorschriften das Begehren um Erteilung der Baubewilligung gestellt hat, der angeblich gefährdete, zur Baukommission gehörig und rechtzeitig

sondern auch dem Interesse der Nachbarschaft dienen, aus welchen sohin subjektiv-öffentliche Rechte erwachsen, die der Nachbar vor der Baubehörde geltend machen kann, enthalten die Bestimmungen der Baubehörde über die Entfernung eines Bauwerkes von der Nachbargrundgrenze (VwGH. v. 5. 10. 1955, Slg. Nr. 3844/A), jedoch nur solche, die ihm zum Vorteil gereichen (VwGH. v. 28. 3. 1961, Zl. 1782/60).

23. Ebenso die Vorschriften über die aus dem Bebauungsplan sich ergebenden Baubeschränkungen (VwGH. v. 30. 4. 1956, Slg. Nr. 4056/A).

24. Und die Bestimmungen über die zulässige Gebäudehöhe (VwGH. v. 4. 5. 1955, Zl. 2145/53), oder über die zulässige Geschosanzahl, jedoch nur dann, wenn die Interessen des Nachbarn nicht bereits durch Vorschriften über die Gebäudehöhe ausreichend gewahrt erscheinen (VwGH. v. 5. 12. 1961, Zl. 839/61).

25. Lediglich dem öffentlichen Interesse dienen die Vorschriften über das subjektive Baurecht (VwGH. v. 19. 9. 1956, Zl. 1516/54), die Feuerpolizeivorschriften (VwGH. v. 6. 3. 1956, Zl. 1454/55), über die Sicherheit des Verkehrs auf den vor dem Baugrund liegenden öffentlichen Verkehrsflächen (VwGH. v. 10. 5. 1955, Slg. Nr. 3735/A) und über die schönheitlichen Rücksichten (VwGH. v. 15. 12. 1954, Slg. Nr. 3600/A) oder über die Eignung des Baugrundes (VwGH. v. 25. 4. 1962, Zl. 1220/60).

geladene Besitzer jedoch bei derselben nicht erschienen ist oder gegen die begehrte Baubewilligung keine Einwendungen erhoben hat.“

7) Für die Rechtsstellung des Nachbarn sind ferner die Bestimmungen des § 42 AVG. von entscheidender Bedeutung. Diese Bestimmungen lauten:

„§ 42. (1) Wurde eine mündliche Verhandlung durch Anschlag in der Gemeinde oder auch durch Verlautbarung in der für amtliche Kundmachungen im Lande bestimmten Zeitung bekanntgemacht, so hat dies zur Folge, daß Einwendungen, die nicht spätestens am Tage vor Beginn der Verhandlung bei der Behörde oder während der Verhandlung vorgebracht werden, keine Berücksichtigung finden und die Beteiligten dem Parteienantrag, dem Vorhaben oder der Maßnahme, die den Gegenstand der Verhandlung bilden, als zustimmend angesehen werden.

(2) Im Falle einer nur durch Verständigung der Beteiligten anberaumten Verhandlung erstreckt sich die im Abs. 1 bezeichnete Rechtsfolge bloß auf die Beteiligten, die rechtzeitig die Verständigung von der Anberaumung der Verhandlung erhalten haben.“

Einwendungen, die nach Schluß der mündlichen Verhandlung aber vor Erlassung des erstinstanzlichen Bescheides vorgebracht werden, hat bereits die Behörde der ersten Rechtsstufe zurückzuweisen. In einem solchen Fall kann die Partei den erstinstanzlichen Bescheid nur in der Richtung bekämpfen, daß Präklusion nicht eingetreten ist. An die Präklusionsfolgen ist auch die Berufungsbehörde gebunden (VwGH. v. 25. 5. 1950, Slg. Nr. 1465/A). Die Berufung eines Nachbarn, der sich im erstinstanzlichen Verfahren verschwiegen hat, ist nicht als unbegründet abzuweisen, sondern als unzulässig zurückzuweisen (VwGH. v. 26. 9. 1961, Zl. 33/60). Die Zurückweisung einer Berufung hat den Ausspruch zum Inhalt, daß der Bescheid dem Berufungswerber gegenüber rechtskräftig geworden ist. Die Berufungsbehörde ist daher in einem solchen Falle nicht berechtigt, die Berufung zum Anlaß zu nehmen, den Bescheid der Vorinstanz aufzuheben oder abzuändern (VwGH. v. 19. 6. 1956, Zl. 555/53 und v. 18. 2. 1959, Zl. 739/58). Anders ist die Rechtslage nur dann, wenn die Berufungsbehörde mit einer tauglichen Berufung eines nicht präkludierten Nachbarn angerufen wird. In diesem Fall kann die Berufungsbehörde auch dann den angefochtenen Bescheid gemäß § 66 Abs. 4 AVG. aufheben oder abändern, wenn sich die Berufung als unbegründet erweist (VwGH. v. 8. 7. 1958, Slg. Nr. 4725/A). Das Recht der Berufungsbehörde nach § 66 Abs. 4 AVG. umfaßt auch das Recht zur reformatio in pejus (VwGH. v. 16. 10. 1959, Zl. 668/57). An die Präklusionsfolgen ist auch der VwGH. gebunden (VwGH. v. 25. 2. 1960, Zl. 1267/59).

Verständigung von der Erledigung des Baugesuches<sup>1)</sup>.

§ 26. Der Gemeindevorsteher<sup>2)</sup> hat die Erledigung des Baugesuches längstens innerhalb vierzehn Tagen<sup>3)</sup> dem Bauwerber schriftlich<sup>4)</sup> zu erteilen und auch die vernommenen Interessenten, falls sie es verlangen oder Einwendungen erhoben haben, davon in Kenntnis zu setzen<sup>5)</sup>.

<sup>1)</sup> Die Baubewilligung ist ein antragsbedürftiger Verwaltungsakt, der nur dann rechtmäßig ist, wenn ein auf seine Erlassung gerichteter, von einer hierzu legitimierten Partei gestellter Antrag vorliegt. Aus diesem Grunde kann die Behörde auch nicht etwas anderes bewilligen als das, was dem Willen des Bauwerbers entspricht. Eine das Bauvorhaben einschränkende Auflage ist daher der Abweisung des Bauansuchens gleichzuhalten (VwGH. v. 2. 3. 1955, Slg. Nr. 3672/A). Ein Bauvorhaben ist, gleichgültig, ob es sich um die Errichtung eines Neu-, Zu- oder Umbaus eines bestehenden Gebäudes handelt, grundsätzlich ein unteilbares Ganzes, das nur als solches von der Behörde bewilligt oder abgelehnt werden kann. Die Baubehörde hat über das Parteibegehren, wie es sich aus dem Ansuchen, den beigebrachten Plänen und der Baubeschreibung ergibt, abzusprechen. Entspricht das Bauvorhaben auch nur in einem Punkte nicht den gesetzlichen Bestimmungen, so ist der Bauwerber bei der Bauverhandlung darauf hinzuweisen und ihm nahezu legen, das Bauvorhaben entsprechend abzuändern. Weigert sich der Bauwerber,

§ 26. 1. Da die Bewilligung bewilligungsbedürftiger Baumaßnahmen nur in Form einer schriftlichen Erledigung wirksam ist, kann die Baubewilligung nicht durch eine Art konkludenter Haltung der Bauaufsichtsorgane begründet werden (VwGH. v. 23. 5. 1925, Slg. Nr. 13.880/A, zur BO. für Wien).

2. Hat die Baubehörde den Baukonsens erteilt, so kann dieser nur im ordentlichen Rechtsmittelverfahren über einen von einer legitimierten Partei eingebrachten Rekurs abgeändert werden. Niemals kann die Baubehörde über Einschreiten eines Interessenten, der es unterlassen hat, gegen den Baukonsens ein Rechtsmittel zu ergreifen, den in Rechtskraft erwachsenen Baukonsens aufheben oder abändern und hiedurch die durch den Baukonsens für den Bauwerber erwachsenen Rechte vernichten oder beschränken (VwGH. v. 28. 3. 1908, Slg. Nr. 5857/A, zur BO. für Prag).

3. Wurde ein Bauansuchen rechtskräftig abgewiesen, so steht bei ungeänderten Verhältnissen dem neuerlichen gleichen Bauansuchen die entschiedene Sache entgegen (VwGH. v. 9. 2. 1898, Slg. Nr. 11.401 zur BO. für Prag).

eine solche Änderung vorzunehmen, muß das ganze Vorhaben abgelehnt werden (VwGH. v. 19. 10. 1955, Slg. Nr. 3349/A). Eine Abweichung von dem Grundsatz der Unteilbarkeit eines Bauvorhabens ist nur zulässig, wenn sich das Vorhaben in mehrere selbständige (trennbare) Bestandteile zerlegen läßt. Diese Voraussetzung ist dann gegeben, wenn die Ausführung des bewilligten Teiles möglich ist, ohne daß an dem Projekt Änderungen vorgenommen werden müssen (VwGH. v. 25. 5. 1959, Zl. 1855/58).

Die Baubewilligung ist ein konstitutiver Verwaltungsakt, weil aus ihm das subjektive öffentliche Recht erwächst, den Bau nach Maßgabe der genehmigten Pläne und der Baubeschreibung auszuführen und zu benützen (VwGH. v. 3. 7. 1962, Zl. 689/61). Durch einen Baubewilligungsbescheid, der auf Grund eines Verfahrens ergangen ist, dem der Nachbar zwecks Geltendmachung seiner Rechte in der Rechtsstellung einer Partei beigezogen war, wird nicht nur das Rechtsverhältnis zwischen dem Bauwerber und der Baubehörde, sondern auch das Rechtsverhältnis zwischen dem Bauwerber und dem Nachbarn auf eine beide Teile bindende Rechtsgrundlage gestellt (VwGH. v. 11. 2. 1959, Zl. 1381/58). Dem Baubewilligungsbescheid kommt dingliche Wirkung zu. Er regelt seinem Wesen nach keinesfalls nur die Beziehungen einer einzelnen Person, sondern die rechtlichen Beziehungen eines Objektes. Daher bleiben die durch die Baubewilligung statuierten, das Objekt betreffenden Verpflichtungen (und Rechte) mit allen ihren Konsequenzen unverändert in Geltung, auch wenn eine Änderung im Besitz des Objektes eintritt (VwGH. v. 10. 2. 1897, Slg. Nr. 10.373, und v. 30. 11. 1961, Zl. 1436/61). Die Baubewilligung bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform (VwGH. v. 19. 12. 1961, Zl. 2092/60).

4. In Handhabung der Feuerpolizei können Anordnungen nicht getroffen werden, welche die durch den Baukonsens erworbenen Rechte alternieren (VwGH. v. 10. 11. 1902, Slg. Nr. 1317/A, zur BO. für Wien).

5. In soweit der baubehördliche Bescheid dem Hauseigentümer zu Unterlassungen verpflichtet, wirkt er auf Grund und nach Maßgabe des Mietervertrages auch gegenüber dem Mieter (VwGH. v. 24. 11. 1933, Slg. Nr. 17.768/A, zur BO. für Tirol).

6. Baubescheide erfassen das Bauobjekt, sie sind dinglicher Natur. Der jeweilige Eigentümer ist der Baubehörde gegenüber für die Einhaltung des bauordnungsgemäßen und konsensgemäßen Zustandes verantwortliche (VwGH. v. 24. 11. 1933, Slg. Nr. 17.768/A, zur BO. für Tirol).

7. Eine Verpflichtung zur unentgeltlichen Straßengrundabtretung behält ihre Wirksamkeit, auch wenn sie auf einer Vereinbarung beruht, auch gegenüber dem Rechtsnachfolger (BGH. v. 5. 6. 1935, Slg. Nr. 527/A).

Im Baubewilligungsbescheid ist nicht nur über den Antrag des Bauwerbers um Erteilung der Baubewilligung, sondern auch über die gegen das Vorhaben seitens der Nachbarn erhobenen Einwendungen abzusprechen. Das Fehlen eines solchen Abspruches belastet den Bescheid mit Rechtswidrigkeit des Inhaltes, weil ohne einen solchen Abspruch der VwGH, nicht erkennen kann, ob der Nachbar durch die erteilte Baubewilligung in einem Recht verletzt wurde (VwGH. v. 5. 4. 1960, Zl. 1117/59). Die Entscheidung über das Vorbringen des Nachbarn hat im Spruch des Bescheides zu erfolgen, weil es sich hiebei um eine Entscheidung über einen Parteiantrag, (§ 59 Abs. 1 AVG.) handelt, nämlich um den bei jeder Einwendung mitzudenkenden Antrag, die vom Bauwerber begehrte Baubewilligung überhaupt nicht oder zumindest nicht in der geplanten Form zu erteilen (VwGH. v. 4. 7. 1958, Zl. 642/57). Sie ist wie jede Entscheidung zu begründen. Da die Verweisung der privatrechtlichen Einwendungen (auf den Zivilrechtsweg) nur die Entscheidung zum Inhalt hat, daß die Baubehörde über den vorliegenden Rechtsstreit mangels Zuständigkeit nicht absprechen kann, ist eine solche Entscheidung nur mit der Begründung anfechtbar, daß die Qualifikation der Einwendung als privatrechtliche unrichtig ist. Die gegen das Vorhaben erhobenen privatrechtlichen Einwendungen sind mit Rücksicht auf die sich aus den Bestimmungen der §§ 340 bis 342 ABGB. bzw. des Art. XXXVII EGZPO. ergebenden Rechtsfolgen im Baubewilligungsbescheid anzuführen. (Siehe diese Bestimmungen in Anm. 6 zu § 25).

<sup>2)</sup> Jetzt Bürgermeister.

<sup>3)</sup> Gerechnet vom Zeitpunkt des ordnungsgemäß instruierten Bauansuchens (siehe hiezu die §§ 20 und 21). Der Ablauf der zweiwöchigen Frist hat jedoch nicht die Wirkung, daß Übergang der Entscheidungspflicht (nach § 73 AVG.) geltend gemacht werden kann.

<sup>4)</sup> Zuzolge § 62 Abs.1 AVG. ist eine mündliche erteilte Baubewilligung ein rechtliches Nichts.

<sup>5)</sup> Dieser Bestimmung ist durch das Inkrafttreten der Verwaltungsverfahrensgesetze derogiert. Zwar enthält auch das AVG. keine Bestimmung, wem ein Bescheid zuzustellen ist. Aus dem im § 68 AVG. verankerten Prinzip der Rechtskraft verwaltungsbehördlicher Bescheide ergibt sich aber, daß jeder Bescheid einer Verwaltungsbehörde allen Parteien des Verfahrens u. zw. auch denjenigen, die keine Einwendungen erhoben haben, zuzustellen ist, weil anderenfalls der Bescheid den Parteien gegenüber, denen er nicht zugestellt wurde, nicht in Rechtskraft erwächst. Dies gilt insbesondere gegenüber einem Nachbarn, der dem Baubewilligungsverfahren überhaupt nicht beigezogen war (sogenannte übergangene Partei). Tritt ein übergangener Nachbar vor Erlassung des erstinstanzlichen Bescheides auf, dann ist

ihm das Ergebnis des Ermittlungsverfahrens zur Kenntnis zu bringen und Gelegenheit zur Erhebung von Einwendungen zu geben. Über diese Einwendungen ist, wie über alle anderen gegen das Vorhaben erhobenen Einwendungen, im Bescheid über das Bauansuchen abzusprechen. Der Wiederholung der mündlichen Bauverhandlung bedarf es nicht. Sie ist sogar unzulässig, weil sonst den präkludierten Nachbarn neuerlich die Möglichkeit der Erhebung von Einwendungen eröffnet würde, was eine dem Gesetz widersprechende Verschlechterung der prozessualen Stellung des Bauwerbers zur Folge hätte (VwGH. v. 20. 10. 1961, Zl. 172/61). Tritt der übergangene Nachbar erst nach der Erlassung des erstinstanzlichen Bescheides auf, ist ihm dieser zuzustellen. In der Berufung gegen diesen Bescheid kann der Nachbar wie bei der mündlichen Verhandlung gegen das Bauvorhaben Einwendung erheben. Ein gleiches gilt auch für den Fall, daß der übergangene Nachbar erst nach Abschluß des Baubewilligungsverfahrens auftritt. Eine unmittelbare Anrufung des VwGH. ist nicht möglich, weil die Rechtsstellung des Einschreiters in dem abgewickelten Verwaltungsverfahren erst durch ein Verwaltungsverfahren geklärt werden muß (VwGH. v. 8. 5. 1962, Zl. 710/60).

Tritt während des Baubewilligungsverfahrens ein Wechsel im Eigentum einer benachbarten Liegenschaft ein, dann ist der Rechtsnachfolger und der Rechtsvorgänger wie eine Prozesspartei zu behandeln. Hat sich der Rechtsvorgänger seines Rechtes, gegen das Vorhaben Einwendungen zu erheben, verschwiegen, ist auch der Rechtsnachfolger präkludiert. Andererseits kann der Rechtsnachfolger gegen einen Bescheid, mit welchem die von seinem Rechtsvorgänger erhobenen Einwendungen als unzulässig zurückgewiesen, als unbegründet abgewiesen oder als privatrechtliche auf den Zivilrechtsweg verwiesen wurden, Berufung und in weiterer Folge Beschwerde vor dem VwGH. erheben (VwGH. v. 12. 10. 1955, Slg. Nr. 3847/A). Durch den Verlust des Eigentums an einer benachbarten Liegenschaft geht die Parteilstellung unter. Eine vom abtretenden Eigentümer erhobene Berufung ist als unzulässig zurückzuweisen (VwGH. v. 8. 3. 1962, Zl. 1672/60).

#### Baubewilligung zu Betriebsanlagen.

**§ 27. (1) Wenn es sich bei einer Bauführung zugleich um eine Betriebsanlage im Sinne der Gewerbebesetze<sup>1)</sup> handelt, darf**

**§ 27. 1.** Die Vorschrift, daß der Baukonsens für eine gewerbliche Betriebsanlage nicht vor der gewerbepolizeilichen Entscheidung erteilt werden kann, bezweckt zunächst den Schutz des Bauführers (richtiger: Bauwerbers) selbst und kann dem An-

der Gemeindevorsteher<sup>2)</sup> die Baubewilligung nicht früher erteilen, als bis die Betriebsanlage von der politischen Behörde<sup>3)</sup> bewilligt ist, und hat sich derselbe bei der Baubewilligung bezüglich der Betriebsanlage genau an die von der politischen Behörde gestellten Bedingungen zu halten (§ 90<sup>4)</sup>).

(2) Der Lokalaugenschein ist womöglich zugleich mit der Erhebung über die Zulässigkeit der Betriebsanlage vorzunehmen<sup>5)</sup>.

<sup>1)</sup> Nicht bei allen Betriebsanlagen, sondern nur bei solchen, welche zufolge der Bestimmungen des III. Hauptstückes der Gewerbeordnung einer gewerbebehördlichen Genehmigung bedürfen.

<sup>2)</sup> Jetzt Bürgermeister.

<sup>3)</sup> Jetzt Bezirksverwaltungsbehörde bzw. Amt der Landesregierung, mittelbare Bundesverwaltung.

<sup>4)</sup> Diese Bestimmung hat durch die geänderte verfassungsrechtliche Situation und durch das Inkrafttreten der Verwaltungsverfahrensgesetze in mehrfacher Hinsicht eine Änderung erfahren. Die in dieser Vorschrift enthaltene Bindung des im selbständigen Wirkungsbereiches der Länder ergehenden Be-

rainer keinen Grund zur Anfechtung des Baukonsenses bieten, da dieser für den projektierten Betrieb der Anlage rechtlich irrelevant ist (VwGH. v. 8. 2. 1902, Slg. Nr. 830/A, zur BO. für Prag).

2. Handelt es sich bei einer Bauführung gleichzeitig um die Genehmigung einer gewerblichen Betriebsanlage und um einen Baukonsens, so ist zwar die Bauverhandlung mit der Erhebung über die gewerbepolizeiliche Zulässigkeit womöglich gleichzeitig durchzuführen, im übrigen aber haben beide Amtshandlungen unter Wahrung der Kompetenzen gesondert stattzufinden (VwGH. v. 4. 3. 1899, Slg. Nr. 12.577).

3. Die Baubehörde ist angesichts einer genehmigten gewerblichen Betriebsanlage nicht berechtigt, den Konsens für die damit verbundenen Hochbauten aus gewerbepolizeilichen Gründen zu verweigern (VwGH. v. 13. 2. 1900, Slg. Nr. 13.769).

4. Die Baubehörde hat zwar die Anordnungen der Gewerbebehörde für die im aufzuführenden Gebäude geplante Betriebsanlage zu respektieren, ist aber ihrerseits nicht gehindert, die Baubewilligung zu versagen oder noch an andere als die von der Gewerbebehörde gestellten Bedingungen zu knüpfen, falls dies nach den Bestimmungen der Bauordnung geboten ist (VwGH. v. 13. 4. 1905, Slg. Nr. 3470/A, zur BO. für Böhmen).

5. Insoferne es sich um die Ausgestaltung einer gewerblichen Betriebsanlage handelt, konkurriert die Kompetenz der Baubehörden mit der der Gewerbebehörden. Daher hindert die im Wirkungsbereich der letzteren geschöpfte Entscheidung die Bau-

scheides der Baubehörden an den in mittelbarer Bundesverwaltung ergehenden Bescheid der Gewerbebehörden ist verfassungsrechtlich nicht möglich, da die Bestimmungen der Bundesverfassung über die Verteilung der Zuständigkeiten in Gesetzgebung und Vollziehung von der Tendenz getragen sind, daß die darin dem Bund und den Ländern übertragenen Kompetenzen nicht bloß Rechte, sondern auch Pflichten beinhalten, daß somit weder der Bund noch ein Land auf eine ihm verfassungsgesetzlich eingeräumte Kompetenz zur Gesetzgebung oder Vollziehung verzichten darf und kann (Siehe Adamovich-Spanner, Handbuch des österreichischen Verfassungsrechtes, S. 150 und Erk. des VerfGH. Slg. Nr. 158). Es kann daher die Baubehörde eine Baubewilligung nicht mit der Begründung versagen, daß die Gewerbebehörde die Genehmigung der gewerblichen Betriebsanlage nicht erteilt hat.

Der hier in Rede stehenden Bestimmung kommt daher nur mehr die Bedeutung zu, daß die Baubehörde die für die Errichtung oder Änderung einer gewerblichen Betriebsanlage erforderliche Baubewilligung nicht vor der Entscheidung der Gewerbebehörde über die gewerbepolizeiliche Zulässigkeit derselben erteilen kann. Jedoch ist auch hier zu beachten, daß die bau-

behörde keinesfalls, die gewerbliche Anlage vom Standpunkt der baurechtlichen Vorschriften zu prüfen und die vom Gesichtspunkt dieser Vorschriften etwa nötige, über den Rahmen der gewerblichen Entscheidung hinausgehende Verfügung zu treffen (VwGH. v. 18. 3. 1909, Slg. Nr. 6619/A).

6. Die Baubehörde überschreitet ihre Kompetenz, wenn sie die Erteilung des Baukonsenses nur deshalb verweigert, weil die Errichtung einer Fabrik wegen einer bedeutenden Rauch- und Lärmentwicklung und wegen der sich für die Nachbarschaft daraus ergebenden Nachteile unzulässig sei. Zur Entscheidung der Frage, ob ein gewerblicher Betrieb die Nachbarschaft zu beeinträchtigen geeignet sei, sind die Gewerbebehörden und nicht die Baubehörden berufen (VwGH. v. 27. 12. 1907, Slg. Nr. 560/A).

7. Die Gewerbebehörden sind nur im Rahmen der ihnen verfassungsgesetzlich eingeräumten Zuständigkeiten einzuschreiten berufen. Es steht ihnen daher nur die Handhabung gewerbe-rechtlicher Vorschriften zu; zur Handhabung baurechtlicher Vorschriften sind zufolge Art. 15 B-VG. nur die Baubehörden berufen (VwGH. v. 30. 5. 1956, Slg. Nr. 4080/A).

8. Die Gewerbebehörde kann bei der Prüfung der Frage, ob im Einzelfall ein bestimmtes öffentliches Interesse gewahrt ist, ihrer Entscheidung auch Grundsätze von fremden Rechtsgebieten (Bauordnung, Feuerpolizeiordnung, Forstgesetz und dergl.) zu Grunde legen, sofern diese den Schutz der nämlichen Interessen zum Gegenstand haben (VwGH. v. 30. 5. 1956, Slg. Nr. 4080/A).

behördliche Entscheidung über das ordnungsgemäß eingebrachte Bauansuchen innerhalb der sechsmonatlichen Frist des § 73 AVG. zu ergehen hat, anderenfalls der Bauwerber Übergang der Entscheidungsspflicht geltend machen kann.

Der gleiche Grundsatz gilt auch hinsichtlich des Verhältnisses zwischen Baubehörden und anderen Behörden, falls die geplante Bauanlage außer der Baubewilligung noch der Bewilligung anderer Behörden bedarf (sogenanntes Kumulationsprinzip). Dies gilt insbesondere auch hinsichtlich der Wasserrechtsbehörden (siehe hierzu die Ausführungen in Krzizek: Kommentar zum Wasserrechtsgesetz 1959. Verlag Manz, S. 388 ff.).

<sup>5)</sup> Damit korrespondierend § 29 Abs. 2 GewO. Bezüglich der Industriebauten siehe die §§ 79 bis 90.

#### Durchführung der Baulinie.

**§ 28.** Rückt durch die neue Baulinie die längs einer Straße oder Gasse früher bestandene Flucht zurück, so ist diese Baulinie (auch im Falle einer nur teilweisen Verbauung des Baugrundes an der Straßen- oder Gassenseite) in der Regel längs des ganzen Bauplatzes durchzuführen, vorausgesetzt, daß hiedurch nicht die Demolierung von Baulichkeiten, worunter aber in diesem speziellen Falle die Einfriedungen nicht gerechnet werden, notwendig wird (§§ 12 und 13).

Verfahren bei Kultus-, Bundes-, Landes-, öffentlichen Fonds- und Gemeindebauten<sup>1)</sup>.

**§ 29. (1)** Bei Bauten zum Zwecke des öffentlichen Gottesdienstes sowie bei Bauten, welche der Bund, das Bundesland Niederösterreich oder ein in Verwaltung des Bundes oder des

**§ 29. 1.** Da bei Staatsbauten (Bauten des Bundes) nur der „Wirkungskreis der Gemeinde“ (nicht des Gemeindevorstehers) „rücksichtlich der Bestimmung der Baulinie und des Niveaus“ aufrecht bleibt, also im Zusammenhalt mit § 11 die Kompetenz des Gemeindevorstandes zur Beschlußfassung über Baulinie und Niveau, die erst dann eintritt, wenn die Baubehörde den Beschluß „einholt“, so kommt es der Statthalterei (jetzt der in den Abs. 1 und 2 des § 29 angeführten Behörden), nicht der Gemeinde zu, darüber zu entscheiden, ob die Voraussetzungen für eine Baulinienbestimmung gegeben sind oder nicht (VwGH. v. 23. 5. 1914, Slg. Nr. 10.273/A).

**2.** In Handhabung der Feuerpolizei können Anordnungen nicht getroffen werden, welche die durch den Baukonsens erworbenen Rechte alterieren (VwGH. v. 10. 11. 1902, Slg. Nr. 1317/A).

Bundeslandes Niederösterreich stehender öffentlicher Fonds führt, ist zur Durchführung des Bauverfahrens und Erteilung der Baubewilligung sowie zur Vornahme des im § 111 vorgesehenen Augenscheines und Erteilung der Bewohnungs- und Benützungsbewilligung die Landesregierung zuständig. Hinsichtlich der im Art. 15 Abs. 5 Bundesverfassungsgesetz angeführten bundeseigenen Gebäude ist zu diesen Maßnahmen der Landeshauptmann zuständig<sup>2)</sup>.

**(2)** Bei Bauten, welche die Gemeinde führt, ist die örtlich zuständige Bezirksverwaltungsbehörde<sup>3)</sup>, bei Bauten, die eine Stadt mit eigenem Statut<sup>4)</sup> führt, die Landesregierung oder die von ihr zu ermächtigende Bezirksverwaltungsbehörde zur Durchführung des Bauverfahrens und Erteilung der Baubewilligung berufen. Dem Bürgermeister ist wegen Handhabung der Orts- und Feuerpolizei eine Abschrift der Verhandlungsschrift und ein Plangleichstück anzufolgen. Derselbe hat auch bei diesen letztgenannten Bauten die Bewohnungs- und Benützungsbewilligung zu erteilen.

**(3)** Der Wirkungskreis der Gemeinde bezüglich der Bestimmung der Baulinie und des Niveaus bleibt auch bei den im Abs. 1 und 2 bezeichneten Bauten aufrecht<sup>5)</sup>.

<sup>1)</sup> Überschrift und Wortlaut der Bestimmungen nach dem Gesetz vom 3. 11. 1955, LGBl. Nr. 131 (4. Bauordnungsnovelle). Die übrigen Bestimmungen dieses Gesetzes siehe im Anhang 1.

<sup>2)</sup> Siehe hierzu die Anm. 1 zu § 1.

<sup>3)</sup> Bezirkshauptmannschaft.

<sup>4)</sup> Ein eigenes Statut besitzen die Städte Krems, St. Pölten, Waidhofen a. d. Ybbs und Wr. Neustadt.

<sup>5)</sup> Siehe hierzu die §§ 1 bis 4.

#### Verbot, zu bauen vor Rechtskraft der Baubewilligung.

**§ 30.** Vor Erteilung der Baubewilligung oder im Falle eines dagegen rechtzeitig ergriffenen Rekurses<sup>1)</sup> vor Bestätigung der Baubewilligung von Seite der zur Entscheidung des Rekurses kompetenten Behörde darf mit dem Bau nicht begonnen werden.

<sup>1)</sup> Nunmehr Berufung im Sinne des § 63 AVG. Die Berufung hat den Bescheid zu bezeichnen, gegen den sie sich richtet, und einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten. Sie ist binnen zwei Wochen bei der Behörde einzubringen, die den Bescheid in erster Instanz erlassen hat. Das Fehlen eines begründeten Berufungsantrages ist kein Formgebrechen, das auf die im § 13 Abs. 3 AVG. angegebene Weise zu beheben ist. Anbringen, die einen solchen Mangel aufweisen, fehlt der Charakter einer dem Gesetz entsprechenden Berufung; sie sind ohne weiteres Verfahren zurückzuweisen.

**Verbot, von dem genehmigten Bauplane abzuweichen.**

**§ 31. (1) Von dem genehmigten Bauplane darf ohne Bewilligung nur in dem Falle abgegangen werden, wenn die Abweichungen solche Änderungen betreffen, zu deren Vornahme auch bei schon bestehenden Gebäuden nach § 17 die bloße Anzeige genügt<sup>1)</sup>.**

**(2) Es muß aber auch in diesem Falle die schriftliche Anzeige gemacht werden und ist der Gemeindevorsteher<sup>2)</sup> berechtigt, die Vorlage eines Teilplanes über die Änderung zu verlangen, welcher auf dem ursprünglichen Plane zu beruhen hat und bei diesem aufzubewahren ist<sup>3)</sup>.**

**(3) Wenn Abänderungen des genehmigten Bauplanes im größeren Umfange beabsichtigt werden oder wenn solche Abänderungen auf die sanitären Zustände des Gebäudes oder auf die Rechte der Nachbarn einen Einfluß haben, ist vor deren Inangriffnahme unter Vorlage von neuen Plänen um die Genehmigung anzusuchen<sup>4)</sup>.**

<sup>1)</sup> Ein gleiches gilt auch für Bauführungen, für welche zufolge § 18 nicht einmal eine Anzeige erforderlich ist. Hinsichtlich der Abgrenzung der bewilligungspflichtigen von den bloß anzeige-

**§ 31. 1.** Wurde für einen Bau der Konsens erteilt, so kann anlässlich einer erbetenen Planänderung die Partei nicht ungünstiger gestellt werden, als sie durch den ursprünglichen Konsens gestellt war (VwGH. v. 4. 12. 1903, Slg. Nr. 2179/A).

**2.** Ist durch eine Anordnung der Baubehörde einem Anrainer des Bauobjektes, welches den Gegenstand der Anordnung gebildet hatte, ein Recht erwachsen, so kann die Baubehörde von ihrer Anordnung ohne Zustimmung dieses Anrainers nicht wieder abgehen. Ein solches Abgehen ist auch darin gelegen, daß die Baubehörden für einen unbefristeten, also nach erlangter Rechtskraft ohne Aufschub zu vollziehenden Auftrag, Fristen gewährt (VwGH. v. 26. 10. 1905, Slg. Nr. 3863/A).

**3.** Der rechtskräftige Baukonsens wird durch das Einschreiten des Konsensberechtigten um Bewilligung eines geänderten Bauentwurfes nicht hinfällig; vielmehr ist der Konsensberechtigte auch vor der Rechtskraft des neuen Baukonsenses berechtigt, innerhalb der zweijährigen Geltungsdauer des rechtskräftigen Baukonsenses mit der Ausführung des neuen Entwurfes, soweit er sich mit dem konsensierten ursprünglichen Projekt deckt oder nur unwesentliche, nachträglich von der Baubehörde zu genehmigende Abweichungen, die die Identität des Projektes nicht berühren, enthält, zu beginnen (VwGH. v. 10. 12. 1915, Slg. Nr. 11.157/A, zur BO. für Prag).

pflichtigen Bauabänderungen siehe die Anmerkungen und Erkenntnisse zu den §§ 16 und 17.

<sup>2)</sup> Jetzt Bürgermeister.

<sup>3)</sup> Auch wenn die Vorlage eines Teilplanes (Ausführungsplanes) verlangt wird, wird dadurch die Bauführung nicht bewilligungspflichtig. Hiedurch soll nur erreicht werden, daß über den Gegenstand des bewilligten und später abgeänderten Baues keine Zweifel bestehen können.

<sup>4)</sup> Diese Bestimmungen stehen mit den Bestimmungen des § 16 Abs. 3 und 4 in einem sprachlichen und inhaltlichen Zusammenhang. Sie besagen, daß für eine Planabweichung dann eine baubehördliche Bewilligung erforderlich ist, wenn diese Abweichungen Änderungen betreffen, die auch bei einem schon bestehenden Gebäude einer Baubewilligung bedürfen.

Für die Ausstattung der Pläne und das Verfahren über ein Ansuchen um Genehmigung einer Planabweichung gelten die Bestimmungen der §§ 19 bis 26. Dem Verfahren sind die Nachbarn jedoch nur dann beizuziehen, wenn durch die vorgesehenen Planabweichungen ihre Rechte berührt werden.

Bauten in der Nähe eines k.k. Schlosses oder Gartens<sup>1)</sup>.

**§ 32.** Bei Bauten wie auch bei Grundabteilungen in der Umgebung eines k.k. Schlosses oder Gartens ist vor Erteilung des Baukonsenses die Zustimmung des betreffenden k.k. Hofamtes einzuholen.

<sup>1)</sup> Durch die geänderte staatsrechtliche Lage überholt.

Beachtung des Rayons befestigter Plätze<sup>1)</sup>.

**§ 33. (1)** Bei allen Bauführungen innerhalb des Rayons befestigter Plätze sind die bestehenden Direktiven maßgebend und es hat der Bauherr die Baupläne dreifach vorzulegen.

**(2)** Von allen Baukommissionen, welche aus Anlaß solcher Bauführungen stattfinden, ist die (k.k.) Militärbaudirektion in Kenntnis zu setzen und wird die Bewilligung der (k.k.) Militärbehörde in der Art erfordert, daß erst nach Einlangen der Zustimmung auf Grundlage des erhaltenen Baukonsenses mit dem Bau selbst begonnen werden darf.

<sup>1)</sup> Da Niederösterreich befestigte Plätze im Sinne der früheren Rechtslage nicht besitzt, derzeit gegenstandslos.



Bauten an öffentlichen Straßen<sup>1)</sup>.

§ 34. (1) An Reichsstraßen sowie an Landes-, Bezirks- und Gemeindestraßen ist bei Bauführungen in den Durchfahrtsstrecken durch Ortschaften die betreffende Baulinie einzuhalten; außerhalb der Ortschaften aber ist nach Maßgabe der Lokalverhältnisse die Baulinie so auszumitteln, daß dieselbe an Reichsstraßen mindestens 4 m, an Landes-, Bezirks- und Gemeindestraßen 2 m vom äußeren Rande des Straßengrabens oder der Straßenmulde entfernt ist.

(2) Nach der diesfalls bestimmten Baulinie sind die Neu-, Zu- und Umbauten, Einfriedigungsmauern und Einzäunungen sowie Ergänzungen und Rekonstruktionen bestehender Einfriedigungen in ihren konstruktiven Hauptbestandteilen auszuführen.

(3) Ausnahmen hievon können bei Reichs-, Landes- oder Bezirksstraßen in besonders berücksichtigungswürdigen Fällen nur nach eingeholter Zustimmung der politischen Behörde und der mit der Straßenadministration betrauten Organe bewilligt werden, welche letztere bei derlei Herstellungen zu der Lokalaugenscheinkommission beizuziehen sind.

<sup>1)</sup> Diesen Bestimmungen ist durch Änderung der Rechtslage mehrfach derogiert.

Für die Bundesstraßen (früher: Reichsstraßen) gelten nunmehr die Bestimmungen des § 18 Bundesstraßengesetz (BGBl. Nr. 59/1948), die wie folgt lauten:

„§ 18. Bauten an der Bundesstraße.

(1) Bei Bauführungen sowie bei der Herstellung von Einfriedigungen jeder Art an Bundesstraßen ist in Ortsdurchfahrten (§ 6

§ 34. 1. Das Verhältnis des § 1 Abs. 1 zu § 34 Abs. 2 der BO. ist dahin zu bestimmen, daß § 1 Abs. 1 grundsätzlich nur für den Fall der Neuerrichtung einer Einfriedigung die Einhaltung der behördlich bestimmten Baulinie festsetzt. Im § 34 aber wird ausnahmsweise diese Einhaltung auch bei der bloßen Rekonstruktion von Einfriedigungsmauern und Einzäunungen für den Fall vorgeschrieben, daß die Einfriedigung an einer Durchfahrtsstrecke einer Bundes-, Landes-, Bezirks- oder Gemeindestraße durch eine Gemeindestraße durch eine Ortschaft gelegen ist (VwGH. v. 5. 3. 1915, Slg. Nr. 10.789/A).

2. Wegen unterlassener Einladung einer interessierten Straßenverwaltung zu einer Bauverhandlung den Konsens anzufechten, ist nur die Straßenverwaltung selbst, nicht auch ein anderer Anrainer legitimiert (VwGH. v. 2. 1. 1907, Slg. Nr. 4893/A).

3. Unter Ortsdurchfahrten durch Ortschaften im Sinne des § 34 sind alle der Durchfahrt durch den verbauten Ortsteil dienenden öffentlichen Wegeanlagen, also auch Gassen und Plätze zu verstehen (VwGH. v. 11. 5. 1917, Slg. Nr. 11.836/A).

Abs. 1, dieses Bundesgesetzes) die festgesetzte Baulinie einzuhalten. Außerhalb geschlossener Ortschaften dürfen innerhalb einer Entfernung von 10 Metern, welche vom äußeren Rande des Straßengrabens, beziehungsweise bei aufgedämmten Straßen vom Böschungsfuß und in Ermangelung von Gräben und Böschungen von der äußeren Begrenzungslinie der Straßebankette gemessen wird, ohne Zustimmung der Bundesstraßenverwaltung Neu-, Zu- und Umbauten, Einfriedigungen, Düngerstätten oder Düngergruben nicht angelegt werden. Der Bund (Bundesstraßenverwaltung) ist im Verfahren über Bauvorhaben innerhalb der bezeichneten Grenze Partei im Sinne des § 8 des allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes, BGBl. Nr. 274/1925, und ist diesem Verfahren gemäß § 40 Abs. 1 AVG. zuzuziehen.

(2) Bei Errichtung von Baulichkeiten und sonstigen Anlagen, die zu Zwecken dienen, welche mit einem regelmäßigen Parken oder sonst häufigen Anhalten von Fahrzeugen verbunden sind (gast- und schankgewerbliche Betriebe, Schmieden, Wagereibetriebe, Kraftfahrzeugwerkstätten, Tankstellen u. dgl.), kann die Bundesstraßenverwaltung zur Hintanhaltung ungünstiger Rückwirkungen auf die Abwicklung des Verkehrs eine über die im Abs. 1 genannten Ausmaße hinausgehende Entfernung der Anlage von der Straßenbegrenzung fordern.

(3) Bereits bestehende Düngerstätten oder Düngergruben, welche ohne behördliche Bewilligung innerhalb der Entfernung von 4 Metern errichtet wurden, sind, sofern ihr Bestand auf die Straße selbst oder die dazugehörigen Anlagen eine nachteilige Wirkung ausübt, über Auftrag der Bezirksverwaltungsbehörde aufzulassen oder zu verlegen.“

Für Landes-, Bezirks- und Gemeindestraßen gelten derzeit die Bestimmungen des § 24 Abs. 1 bis 3 nö. Landesstraßengesetz LGBl. Nr. 100/1956), die wie folgt lauten:

„§ 24. Bauführungen und sonstige Anlagen an der Straße.

(1) Bei Bauführungen sowie bei Herstellung von Einfriedigungen jeder Art an öffentlichen Straßen ist in Ortsdurchfahrten (§ 17 Abs. 1) die festgesetzte Baulinie einzuhalten.

(2) Außerhalb geschlossener Ortschaften dürfen innerhalb einer Entfernung von 10 m vom Straßenrand, das ist vom äußeren Rand des Straßengrabens bzw. bei aufgedämmten Straßen vom Böschungsfuß und in Ermangelung von Gräben und Böschungen von der äußeren Begrenzungslinie der Straßebankette gemessen, Neu-, Zu- und Umbauten, Einfriedigungen, Düngerstätten und Düngergruben nur nach gepflogenen Einvernehmen mit der Straßenverwaltung errichtet werden. Diese ist bei allen Bauführungen der angeführten Art an öffentlichen Straßen im Bauverfahren Partei im Sinne des § 8 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1950, BGBl. Nr. 172, und ist diesem Verfahren gemäß § 40 Abs. 1 AVG. zuzuziehen.

(3) Bei Errichtung von Bauten oder sonstigen Anlagen zu

Zwecken, die mit einer regelmäßigen oder häufigen Ansammlung von Fahrzeugen verbunden sind (z. B. Gast- und Schankgewerbe, Schmieden, Wagnereien, Kraftfahrzeugwerkstätten, Tankstellen, Holzlagerplätzen, landwirtschaftliche Seilbahnen), kann die Straßenverwaltung zur Hintanhaltung einer ungünstigen Rückwirkung auf die Abwicklung des Verkehrs eine größere Entfernung fordern. Die Straßenverwaltung kann aus diesen Gründen auch fordern, daß die oben angeführten Baulichkeiten außerhalb geschlossener Ortschaften nur in entsprechender Entfernung voneinander errichtet werden dürfen. Ist ungeachtet dessen zu befürchten, daß durch solche Baulichkeiten auf die Abwicklung des Verkehrs, auf die Straße, selbst oder auf die dazugehörigen Anlagen ein nachteiliger Einfluß ausgeübt wird, so darf die Baubewilligung ohne Zustimmung der Straßenpolizeibehörde, bzw. der Straßenverwaltung von der Baubehörde nicht erteilt werden.“

Diese Konstruktion des Bundesstraßengesetzes und des n.ö. Landesstraßengesetzes ist ungewöhnlich und verfassungsrechtlich bedenklich, weil zur Wahrung der Interessen der Sicherheit, Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs nicht die Straßenpolizeibehörden, sondern die Straßenverwaltungen, und zwar in der Rechtsstellung einer Partei, also im Rahmen der Privatwirtschaftsverwaltung, berufen werden. Die Bestimmung des § 18 Bundesstraßengesetz, soweit mit ihr der Bundesstraßenverwaltung in einem Baubewilligungsverfahren die vorangeführten Rechte eingeräumt werden, ist jedenfalls verfassungswidrig, weil über die Anwendung der Bestimmungen dieser Gesetzesstelle in letzter Instanz die Landesregierung als oberste Baubehörde zu entscheiden hat, in Bundesangelegenheiten, wozu die Angelegenheiten der Bundesstraßen jedenfalls gehören (Art. 10 Abs. 1 Z. 9 B-VG.) jedoch zufolge Art. 103 Abs. 4 B-VG. jedenfalls mangels einer anders lautenden bundesgesetzlichen Regelung der Instanzenzug bis zum zuständigen Bundesminister geht.

Bauten auf Eisenbahngrundstücken und an Eisenbahnen<sup>1)</sup>.

**§ 35. Bei Bauführungen auf Eisenbahngrundstücken und bei Neu-, Zu- und Umbauten in der Nähe bestehender oder im Bau befindlicher Eisenbahnen, beziehungsweise im Feuerrayon derselben ist sich nach den hierüber bestehenden Vorschriften zu nehmen.**

<sup>1)</sup> Den Bestimmungen dieser Gesetzesstelle ist durch die geänderte Rechtslage auf dem Gebiete des Eisenbahnrechtes mehrfach derogiert. Derzeit gilt für Bauführungen in der Nähe von Eisenbahnen das Eisenbahngesetz 1957 (BGBl. Nr. 60/1957). Auf Eisenbahnanlagen, d. s. zufolge § 10 Eisenbahngesetz Bauten, ortsfeste eisenbahntechnische Einrichtungen und Grundstücke,

die ganz oder teilweise, unmittelbar oder mittelbar der Abwicklung oder Sicherung des Eisenbahnbetriebes oder Eisenbahnverkehrs dienen, — ein räumlicher Zusammenhang mit der Fahrbahn ist nicht erforderlich —, finden ausschließlich die Bestimmungen des Eisenbahngesetzes 1957 und nicht die Bestimmungen der Bauordnung Anwendung, während Bauten auf Eisenbahngrund, sofern solche überhaupt errichtet werden dürfen, die nicht Eisenbahnanlagen sind, einer baubehördlichen Bewilligung nach der Landesbauordnung bedürfen. Bei Haupt- und Nebenbahnen ist nämlich zufolge § 38 Eisenbahngesetz 1957 die Errichtung bahnfremder Anlagen jeder Art in einer Entfernung bis 12 m von der Mitte des äußersten Geleises, bei Bahnhöfen innerhalb der Bahnhofsgrenze und bis zu 12 m von dieser verboten (sog. sogenannter Bauverbotsbereich). Von diesem Verbot kann jedoch die Eisenbahnbehörde eine Ausnahme bewilligen (§ 38 Abs. 4 Eisenbahngesetz 1957). Beschränkungen bei Bauführungen in der Nähe einer Eisenbahn ergeben sich ferner aus den Bestimmungen des § 39 über den Feuerbereich und des § 40 über den Gefährdungsbereich. Die Handhabung dieser Vorschriften obliegt jedoch nicht den Baubehörden, sondern ausschließlich den Eisenbahnbehörden. Das Eisenbahnunternehmen ist jedoch bei Vorliegen der sonstigen Voraussetzungen dem Baubewilligungsverfahren als Nachbar (Anrainer) beizuziehen, das wie jeder andere Nachbar die in der Bauordnung begründeten subjektiven öffentlichen Rechte geltend machen kann.

Bauten in der Nähe von Flüssen und Bächen<sup>1)</sup>.

**§ 36. (1) Die Erbauung neuer Wohn-, Wirtschafts- oder anderer Gebäude in der Nähe von Flüssen und Bächen ist nur in einer angemessenen, entweder durch die bestehenden Flußpolizeivorschriften schon bestimmten oder nach den örtlichen Verhältnissen zur Beseitigung von Gefahren und Beirungen in der Wasserbenützung notwendig erscheinenden Entfernung von den Ufern gestattet.**

(2) Bei Bauten an der Donau oder an dem Donaukanale und überhaupt an Reichsflüssen ist die (k.k.) Strompolizeibehörde, bei Bauten an sonstigen öffentlichen Gewässern sind die betreffenden Aufsichtsorgane zu dem Lokalaugenscheine beizuziehen.

<sup>1)</sup> Den Bestimmungen dieser Gesetzesstelle ist durch die geänderte Rechtslage auf dem Gebiete des Wasserrechtes mehrfach derogiert. Maßgebend sind nunmehr die Bestimmungen des § 38 WRG. 1959 (BGBl. Nr. 215/1959). Diese Bestimmungen lauten:

„§ 38. Besondere bauliche Herstellungen.

(1) Zur Errichtung und Abänderung von Brücken, Stegen und von Bauten an Ufern, dann von anderen Anlagen innerhalb der

Grenzen des Hochwasserabflusses fließender Gewässer sowie von Unterführungen unter Wasserläufen, schließlich von Einbauten in stehende öffentliche Gewässer, die nicht unter die Bestimmungen des § 127 fallen, ist nebst der sonst etwa erforderlichen Genehmigung auch die wasserrechtliche Bewilligung einzuholen, wenn eine solche nicht schon nach den Bestimmungen des § 9 oder § 41 dieses Bundesgesetzes erforderlich ist. Die Bewilligung kann auch zeitlich beschränkt oder gegen Widerruf erteilt werden.

(2) Bei den nicht zu Schiff- oder Floßfahrt benutzten Gewässern bedürfen einer Bewilligung nach Abs. 1 nicht:

a) Drahtüberspannungen in mehr als 3 m lichter Höhe über dem höchsten Hochwasserspiegel, wenn die Stützen den Hochwasserablauf nicht fühlbar beeinflussen;

b) kleine Wirtschaftsbrücken und -stege; erweist sich jedoch eine solche Überbrückung als schädlich oder gefährlich, so hat die Wasserrechtsbehörde über die zur Beseitigung der Übelstände erforderlichen Maßnahmen zu erkennen.“

Einholung der Zustimmung der politischen und anderen Behörden<sup>1)</sup>.

§ 37. In allen jenen Fällen, wo nach dieser Bauordnung die vorläufige Zustimmung der politischen oder anderer Behörden

§ 37. 1. Hier sind mehrere heterogene Fälle inbegriffen, die Fälle zunächst, in welchen es sich um solche der Genehmigung der politischen Behörde bedürftige Beschlüsse des Gemeindeausschusses handelt, welche regelmäßig durch ein Parteischreiten provoziert werden (es sind dies die in den §§ 4 und 6 BO. bezeichneten Fälle der endgültigen Bestimmung der Baulinie und des Niveaus und der Abtheilung eines Grundes auf Bauplätze sowie der Unterabtheilung eines bestehenden Bauplatzes), ferner aber jene Fälle, in welchen keine Partei einschreitet, vielmehr die betreffenden Beschlüsse von Amts wegen gefaßt werden (es sind dies die Aufstellung und Abänderung von Regulierungsplänen, welche § 5 behandelt). Die Bestimmung, daß von der Verweigerung der Zustimmung der politischen Behörde die Parteien in Kenntnis zu setzen seien, kann nur für Fälle der ersten Kategorie Sinn und Bedeutung haben. Für die Bestimmung der Rechtsmittelfrist in den Fällen der zweiten Kategorie muß auf die allgemeinen Vorschriften der Gemeindeordnung (§ 92 LGBl. Nr. 33/1888) Bedacht genommen werden, wonach der dies a quo der Rechtsmittelfrist in solchen Fällen der Tag der Kundmachung des anzufechtenden Beschlusses oder der Verständigung der Partei von denselben ist (VwGH. v. 12. 5. 1900, Slg. Nr. 14.181).

erfordert wird, ist vor Erteilung der Bewilligung diese Zustimmung einzuholen und sind im Falle der Verweigerung die Parteien hievon in Kenntnis zu setzen.

1) Der Wortlaut dieser Gesetzesstelle ist so geartet, daß sich der VwGH. bereits im Jahre 1900 veranlaßt gesehen hat, ihm einen vernünftigen Sinn abzugewinnen. Der normative Inhalt dieser Gesetzesstelle ist sehr gering, da in ihr nur etwas Selbstverständliches ausgesprochen wird. Einer Auslegung etwa in dem Sinne, daß die Baubehörden berechtigt sind, ein Bauvorhaben, das zwar den baurechtlichen Vorschriften, nicht jedoch anderen Vorschriften, die andere Verwaltungsbehörden anzuwenden haben, entspricht, abzulehnen, steht nicht nur der Wortlaut des Gesetzes sondern auch der allgemeine Grundsatz entgegen, daß alle Verwaltungsbehörden nur die ihnen anvertrauten Bestimmungen anzuwenden haben. Es wäre daher längst an der Zeit, diese nichtssagende und nur zur Verwirrung Anlaß gebende Vorschrift aus dem Gesetz zu entfernen.

Öffentliche Rücksichten im allgemeinen<sup>1)</sup>.

§ 38. Im allgemeinen ist die Bewilligung zur Erbauung neuer Wohngebäude dort zu versagen, wo die isolierte Lage, Feuer- sicherheits-, Sanitäts- oder andere öffentliche Rücksichten dagegen gegründete Bedenken erregen.

§ 38. 1. Das Recht auf Verbauung ist ein Ausfluß des Privateigentums, daher gemäß § 364 ABGB. nur insofern beschränkt, als hiedurch weder in die Rechte eines Dritten eingegriffen, noch die in den Gesetzen zur Erhaltung und Beförderung des allgemeinen Wohles vorgeschriebenen Einschränkungen übertreten werden. Die Baubehörden können daher die Ausübung dieses Rechtes nur insofern beschränken, als es das maßgebende Gesetz, nämlich die BO. gestattet (VwGH. v. 8. 3. 1913, Slg. Nr. 9470/A, zur BO. für Böhmen).

2. Unter den im § 38 gebrauchten Begriff „öffentliche Rücksichten“ können nur solche Rücksichten gemeint sein, deren Wahrung die BO. den Baubehörden zur Pflicht gemacht hat. Hiezu gehören nicht die für die Gemeinden eintretenden finanziellen Auswirkungen der Geltendmachung der aus der BO. erfließenden Rechte des Grundeigentümers (VwGH. v. 10. 6. 1933, Slg. Nr. 17.628/A).

3. Ob öffentliche Rücksichten die Untersagung eines Baues erheischen, haben die Baubehörden nach freiem Ermessen zu beurteilen (VwGH. v. 24. 4. 1902, Slg. Nr. 1014/A u. a. m.).

4. Das freie Ermessen der Baubehörden bei der Wahrung öffentlicher, insbesondere sanitärer Interessen muß überall dort seine Schranken finden, wo die BO. selbst konkrete und detail-

**Die Nähe der Kellerhäuser und anderer Wirtschaftsgebäude hebt den Begriff eines alleinstehenden Wohnhauses nicht auf.**

1) Der erste Satz dieser Gesetzesstelle ermächtigt die Behörde lediglich dazu, die Errichtung neuer Gebäude (also nicht etwa

lierte Bestimmungen darüber trifft, in welcher Weise und bis zu welchem Maße im einzelnen Fall ein bestimmtes öffentliches Interesse zu wahren ist und wo das Gesetz selbst die in dieser Beziehung nötigen Einschränkungen normiert (VwGH. v. 3. 2. 1898, Slg. Nr. 11.379 u. a. m.).

5. Unter den öffentlichen Rücksichten, derentwegen die Baubewilligung verweigert werden kann, können nur Rücksichten verstanden werden, welche der Bauführung als solcher, also der Aufführung des betreffenden Gebäudes auf dem in Aussicht genommenen Bauplatz entgegenstehen, nicht aber auch Rücksichten anderer Art, welche die Bauführung etwa nicht als wünschenswert erscheinen lassen (VwGH. v. 23. 3. 1907, Slg. Nr. 5077/A zur BO. für Tirol).

6. Ein Bauprojekt kann nur auf Grund desjenigen Planes genehmigt werden, welches der Bauverhandlung zugrunde lag (VwGH. v. 24. 9. 1908, Slg. Nr. 6150/A zur BO. für Salzburg-Land).

7. Da § 38 keine begriffliche Bestimmung der isolierten Lage enthält, ist der Sprachgebrauch maßgebend, wonach als isoliert ein solches Objekt zu bezeichnen ist, welches sich ganz ferne von anderen Gebäuden — alleinstehend — abgelegen befindet. Eine Entfernung von 80 bis 120 m von den nächsten am gleichen Straßenzug gelegenen Wohngebäuden begründet keine isolierte Lage (VwGH. v. 23. 10. 1896, Slg. Nr. 10.012).

8. Von einer abseitigen Lage von Bauparzellen kann nicht mehr gesprochen werden, wenn sich in ihrer Lage auch nur ein einziges rechtskräftig konsentiertes Wohngebäude befindet (VwGH. v. 2. 4. 1912, Slg. Nr. 8845/A zur BO. für Böhmen u. a. m.).

9. Wegen seiner isolierten Lage kann einem projektierten Bau, der ganz oder teilweise als Wohnstätte für Menschen dienen soll, der Baukonsens nicht an sich, sondern nur dann verweigert werden, wenn bestimmte Tatumstände vorliegen, aus welchen die Besorgnis abgeleitet werden kann, daß der Bau mit Rücksicht auf die Lage des Bauplatzes solche Interessen gefährden würde, deren Wahrnehmung den Behörden obliegt (VwGH. v. 26. 9. 1907, Slg. Nr. 5376/A).

10. Der Umstand, daß die Gemeinde keine eigentlichen Wachen zur Ausübung der Aufsicht über die Gebäude unterhält, kann gegen die Verweigerung des Baubewilligung wegen abseitiger Lage des Bauplatzes nicht geltend gemacht werden (VwGH. v. 11. 9. 1908, Slg. Nr. 6126/A, zur BO. für Böhmen).

auch die Errichtung baulicher Anlagen anderer Art oder die Abänderung bestehender Gebäude oder anderer Bauanlagen) aus den im Gesetz angeführten Gründen zu versagen. Der zweite Satz enthält nur eine (negative) Umschreibung des Begriffes

11. Ein Grund zur Versagung der Baubewilligung gemäß § 38 ist nicht nur dann gegeben, wenn der Zustand des Gebäudes und dessen bestimmungsgemäße Benutzung im Inneren, sondern auch dann, wenn Vorkommnisse in der Umgebung, welche die bestimmungsgemäße Benutzung des Gebäudes erfahrungsgemäß zur Folge zu haben pflegt (Ansammlung von Touristen im Quellbereich) Anlaß zu sanitären Bedenken geben (VwGH. v. 22. 1. 1916, Slg. Nr. 11.220/A. Offensichtlich unrichtig).

12. Das Verbot der Anbringung von Fensteröffnungen in der gegen den unverbauten Nachbargrund gerichteten Abschluß-(Feuer)mauer aus Gründen der Feuersicherheit ist, wenn der Bauwerber sich verpflichtet, die strittigen Fensteröffnungen im Fall der Verbauung des Nachbargrundes zu vermauern, nur dann berechtigt, wenn von der Behörde dargetan wird, daß auch bei Übernahme dieser Verpflichtung, insbesondere bei deren grundbücherlichen Festlegung, Rücksichten der Feuersicherheit bestehen bleiben, welche das Verbot rechtfertigen (VwGH. v. 24. 11. 1926, Slg. Nr. 14.543/A).

13. Unter öffentlichen Rücksichten sind nicht Verkehrsrücksichten zu verstehen. Die Verkehrsflächen gegen die verbauten Flächen abzugrenzen, ist Aufgabe der Baulinienbestimmung. Die Verkehrsfrage ist durch die Feststellung der Baulinien zu lösen (BGH. v. 23. 6. 1937, Slg. Nr. 1483/A, zur BO. für Vorarlberg). Jedoch kann der Umstand, daß die Verbauung eines Grundes nachteilige Rückwirkungen auf den Verkehr auf der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zur Folge hat, die Versagung der Baubewilligung rechtfertigen (VwGH. v. 10. 5. 1955, Slg. Nr. 2725/A).

14. Die Rücksichten auf den Naturschutz gehören nicht zu jenen öffentlichen Rücksichten, die durch die Bauordnung wahrzunehmen sind (BGH. v. 9. 7. 1938, Slg. Nr. 1933, zur BO. für Oberösterreich).

15. Nach § 13 Abs. 1 nö. Naturschutzgesetz (LGBl. Nr. 40/1952) können Gebiete, die eine hervorragende landschaftliche Schönheit aufweisen oder die für die Erholung der Bevölkerung und für den Fremdenverkehr bedeutsam sind, durch Verordnung der Landesregierung zu Landschaftsschutzgebieten erklärt werden. In diesen Gebieten ist nach Abs. 2 der gleichen Gesetzesstelle bei Bauvorhaben vor Einholung der Baubewilligung vom Bauwerber die Zustimmung der Landesregierung zu erwirken. Durch diese Bestimmung wurden die Bestimmungen der Bauordnung für Niederösterreich insofern ergänzt, als nunmehr die Zustimmung

isolierte Lage. Mangels einer anderen gesetzlichen Bestimmung wird § 38 aber auch für die Versagung baulicher Herstellungen jeder Art herangezogen. Eine besondere Bedeutung kommt hiebei dem Versagungsgrund der Verletzung „anderer öffentlicher Rück-

der Naturschutzbehörde zu einer Bauführung in einem Landschaftsschutzgebiet Prozeßvoraussetzung für die Erteilung der Baubewilligung ist (VwGH. v. 12. 9. 1961, Zl. 318/61).

16. Der Zweck eines Baues, wenn er nicht an sich unerlaubt ist oder von solcher Art ist, daß dessen Durchführung aus bauordnungsgemäßen Gründen auf einer bestimmten Stelle nicht gestattet werden kann, ermächtigt die Baubehörde niemals zur Verweigerung der Baubewilligung (VwGH. v. 23. 3. 1907, Slg. Nr. 5077/A, zur BO. für Tirol).

17. Die bloße Möglichkeit der künftigen Nichtbeachtung der Bestimmungen des Baukonsenses bildet keinen Grund zur Abweisung des Bauansuchens (VwGH. v. 12. 12. 1902, Slg. Nr. 1396/A, zur BO. für Prag).

18. Vom Standpunkt öffentlicher Rücksichten kann die statische Beschaffenheit eines Grundstückes für seine Verbaulichkeit deshalb nicht in Betracht kommen, weil bei pflichtgemäßer Obsorge des Bauführers einerseits und der Baubehörde andererseits für entsprechende Konstruktionen und Materialien jedes Grundstück, was seine statische Beschaffenheit betrifft, der Verbauung zugeführt werden kann, die Erwägung des Kostenaufwandes aber, welche sich daraus ergeben mag, jedenfalls nicht zu den öffentlichen Rücksichten gehört (VwGH. v. 4. 4. 1905, Slg. Nr. 3440/A).

19. Das Fehlen eines Regulierungsplanes für ein bestimmtes Gemeindegebiet kann der einzelnen Bauführung in diesem Gebiet nicht hindernd entgegengehalten werden (VwGH. v. 23. 10. 1896, Slg. Nr. 10.012).

20. Die Verweigerung des Baukonsenses unter Berufung auf Straßenprojekte, welche weder im Lagenplan Aufnahme gefunden noch sonst konkretisiert sind, ist unzulässig (VwGH. v. 8. 2. 1900, Slg. Nr. 13.738, zur BO. für Wien).

21. Durch ein Bauverbot ist nur die Errichtung von Gebäuden nicht auch die Einzäunung des Platzes ausgeschlossen, weil § 38 nur von der Errichtung neuer Wohngebäude handelt (VwGH. v. 4. 2. 1888, Slg. Nr. 3915).

22. Die Schwierigkeit des Anschlusses an die Gemeindekanalisation oder Gemeindewasserleitung macht einen Grund nicht unverbaubar, wenn nur in einer anderen, nach der BO. zulässigen Weise die Entwässerung technisch und sanitätsmäßig möglich ist und die Wasserversorgung sonst tunlich erscheint (VwGH. v. 3. 12. 1915, Slg. Nr. 11.143/A, zur BO. für Böhmen).

23. Die Versagung der Baubewilligung ist gerechtfertigt, wenn

sichten“ zu, worunter früher alles verstanden wurde, was nach Meinung der Behörden in irgendeiner Weise das Gemeinwohl zu beeinträchtigen geeignet ist. Die frühere Rechtsprechung des VwGH. ist hier der Verwaltung weitgehend gefolgt. Hiefür war

die Wasserversorgung nicht sichergestellt ist (VwGH. v. 13. 12. 1937, Slg. Nr. 1705/A, zur BO. für Vorarlberg).

24. In Wahrung gesamtstaatlicher Interessen kann die Baubewilligung wegen Beeinträchtigung des Bestandes eines militärischen Flugfeldes versagt werden (VwGH. v. 7. 6. 1916, Slg. Nr. 11.435/A. Durch die Bestimmungen des Luftfahrtgesetzes (BGBl. Nr. 253/1957) überholt).

25. Wegen des eventuellen künftigen Bedarfes für die Erweiterung einer Gemeindeanstalt kann die Baubewilligung nicht verweigert werden (VwGH. v. 23. 10. 1896, Slg. Nr. 10.012).

26. Die BO. enthält keine Bestimmungen, wonach der Zugang zu einem Neubau stets durch öffentliche Wege vermittelt werden müßte; die Erteilung des Baukonsenses ist daher auch dann zulässig, wenn die Verbindung mit einem Neubau durch einen Privatweg hergestellt wird (VwGH. v. 14. 11. 1895, Slg. Nr. 9012, zur BO. für Schlesien).

27. Der BO. kann keine Bestimmung des Inhaltes entnommen werden, daß für die Erteilung einer Baubewilligung im Bereiche eines geschützten Denkmals die Zustimmung des Bundesdenkmalamtes erforderlich ist, oder auch nur eine Bestimmung, nach welcher eine Baubewilligung zu versagen ist, wenn die Bauführung mit den Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes in Widerspruch steht. Auch die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes bieten hiefür keine Handhabe. Durch die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes werden daher die Baubehörden in der Entscheidung über ein eingebrachtes Ansuchen um Erteilung einer Baubewilligung nicht behindert (VwGH. v. 4. 2. 1960, Slg. Nr. 5196/A, zur BO. für Kärnten).

28. Nach § 3 Abs. 1 der BO. müssen alle Bauherstellungen dem Gesundheitswohle, der Eigentums- und sonstigen Sicherheit, dem öffentlichen Anstande, der Bequemlichkeit, dem guten Geschmack und dem Rechte der Anrainer entsprechen. Ob ein Bauvorhaben diesen Voraussetzungen entspricht, kann nur auf Grund der besonderen Vorschriften dieser BO. festgestellt werden. Einen normativen, über die sonstigen Vorschriften der BO. hinausgehenden Inhalt besitzt diese Bestimmung nicht (VwGH. v. 12. 4. 1960, Zl. 1891/59, zur BO. für Steiermark).

29. Wenn der Gesetzgeber den unbestimmten Rechtsbegriff der öffentlichen Rücksichten (öffentlichen Interessen) verwendet, so können darunter nur jene Interessen verstanden werden, deren Wahrung das Gesetz in erster Linie dient, nicht aber

offenbar maßgeblich, daß nach der früheren Anschauung die Verwendung eines unbestimmten Rechtsbegriffes, insbesondere des unbestimmten Rechtsbegriffes „öffentliches Interesse“ die Behörde zu einer Ermessensentscheidung ermächtigt, die nach der seinerzeitigen Rechtslage der Überprüfung durch den VwGH. entzogen war. Inzwischen ist klargestellt, daß eine Entscheidung auf Grund eines unbestimmten Rechtsbegriffes eine gebundene Entscheidung ist (siehe das Erk. des VwGH. vom 4. 5. 1951, Slg. Nr. 2075/A). Überdies ist der VwGH. nunmehr (siehe Art. 132 Abs. 2 B-VG.) auch zur Überprüfung von Ermessensentscheidungen berufen. Beide Umstände haben bewirkt, daß der VwGH. nunmehr dazu übergegangen ist, unter den öffentlichen Rücksichten im Sinne der Bauordnung solche nicht anzuerkennen, zu deren Wahrnehmung andere Behörden auf Grund anderer Gesetze berufen sind. Dies gilt insbesondere für die Belange des Wasserrechts (VwGH. v. 15. 6. 1955, Slg. Nr. 3785/A) und der Wohnungsfürsorge (VwGH. v. 11. 4. 1961, Zl. 2199/60). Dagegen sind die Baubehörden zur Wahrung der im § 24 Abs. 3 angeführten schönheitlichen Rücksichten und der sich aus den Bestimmungen des § 1 Abs. 2 und 3 ergebenden Verkehrsrücksichten berufen (VwGH. v. 10. 5. 1955, Slg. Nr. 3735/A). Siehe hiezu auch § 24 Abs. 3 der BO., § 3 der Verordnung über die Regelung der Bebauung (Anhang 3) und §§ 1 und 4 der Verordnung über die Baugestaltung (Anhang 5).

andere öffentliche Interessen, zu deren Wahrung andere Behörden nach anderen Gesetzen berufen sind (vgl. die Erk. v. 15. 6. 1955, Slg. Nr. 3785/A und v. 9. 4. 1957, Slg. Nr. 4329/A). Welche Interessen die Baubehörde bei der Handhabung der Bauordnung zu wahren hat, ergibt sich aus den Bestimmungen des § 67 Abs. 1 der BO. Es sind dies die Festigkeit, die Gesundheit, die Feuer-sicherheit, die schönheitlichen Rücksichten und die Verkehrsrücksichten. Unter den sonstigen öffentlichen Rücksichten im Sinne dieser Gesetzesstelle können daher nur solche verstanden werden, die den angeführten, im Gesetz ausdrücklich umschriebenen öffentlichen Rücksichten zumindest gleichartig sind. Dazu gehört der Schutz der Mieter vor Obdachlosigkeit nicht (VwGH. v. 11. 4. 1961, Zl. 2199/60, zur BO. für Wien).

30. Die Entscheidung über das Ansuchen um die gewerbebehördliche und über die baubehördliche Genehmigung sind voneinander unabhängig, auch wenn zu dieser Entscheidung die gleiche Behörde zuständig ist; ergeht doch die eine Erledigung in mittelbarer Bundesverwaltung, die andere im selbständigen Wirkungsbereich der Gemeinde. Die Behörde hat daher, wenn sie trotz vorliegender gewerbebehördlicher Genehmigung die Baubewilligung versagt hat, nicht rechtswidrig gehandelt (VwGH. v. 10. 3. 1959, Zl. 1524/58).

### Gültigkeitsdauer der Baubewilligung.

**§ 39. Die Baubewilligung wird unwirksam, wenn binnen zwei Jahren, vom Tage der Zustellung<sup>1)</sup> derselben an gerechnet, mit dem Bau nicht begonnen wird<sup>2)</sup>.**

<sup>1)</sup> Der Wortlaut des Gesetzes läßt nicht erkennen, ob es sich um die Zustellung des erstinstanzlichen oder des letztinstanzlichen Bescheides handelt. Mit Rücksicht auf die Bestimmung des § 64 Abs. 1 AVG., wonach einer Berufung grundsätzlich auf-schiebende Wirkung zukommt, muß angenommen werden, daß die zweijährige Frist des § 39 erst mit dem Tage der Zustellung des letztinstanzlichen Bescheides zu laufen beginnt.

<sup>2)</sup> Die niederösterreichische Bauordnung kennt im Gegensatz zu anderen Bauordnungen keine Verlängerung der Gültigkeitsdauer der Baubewilligung. Da es sich bei der hier maßgeblichen Frist um eine gesetzliche Frist handelt, ist daher eine Verlängerung unzulässig. Dem Bauwerber steht es aber frei, nach Ablauf der Gültigkeitsdauer der Baubewilligung das gleiche Bau-an-suchen neuerlich einzubringen. Hierüber ist, wie über jedes Bau-an-suchen nach Durchführung eines Ermittlungsverfahrens, dem auch die Nachbarn beizuziehen sind, abzusprechen.

**§ 39. 1.** Die für die Wirksamkeit der Baubewilligung nor-mierte Frist ist als Präklusionsfrist ihrer Natur nach unerstreck-bar; ihr Ablauf hat ipso jure den Verlust des durch sie behaupteten Rechtes zur Folge (VwGH. v. 24. 5. 1918, Slg. Nr. 12.133/A, zur BO. für Wien).

2. Die Baubewilligung bleibt eine bestimmte Zeit hindurch wirksam, ohne Rücksicht darauf, ob etwa innerhalb dieser bei dem Objekt selbst eine Besitzänderung eintritt (VwGH. v. 10. 2. 1897, Slg. Nr. 10.373, zur BO. für Wien).

3. Wenn ein Bau in der vorgeschriebenen Frist begonnen wurde, so bleibt die Baubewilligung auch dann wirksam, wenn der Bau vorläufig nur zum Teil ausgeführt wird. Die Erteilung der Benützungsbewilligung für einen solchen Teilbau hat nicht die Wirkung, daß damit die ganze Bauangelegenheit als beendet, die Baubewilligung als erschöpft angesehen werden und das spätere Vorhaben, den Bau nun ganz auszuführen, als eine neue Bauangelegenheit behandelt werden müßte (VwGH. v. 18. 9. 1890, Slg. Nr. 5439, zur BO. für Böhmen).

4. Der Umstand, daß früher für den gleichen Bau eine in-zwischen erloschene Baubewilligung erteilt wurde, vermag an dem Recht der Baubehörde, nunmehr eine abweichende Ent-scheidung zu treffen, nichts zu ändern (VwGH. v. 28. 4. 1924, Slg. Nr. 13.527/A).